
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mazzeo Duilio, nell'Esecuzione Immobiliare 149/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 149/2020 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 2.520.160,00	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Ing. Mazzeo Duilio, con studio in Viale Francesco Bonaini, 79 - 56125 - Pisa (PI), email duilio.mazzeo@ordineingegneripisa.it, PEC duilio.mazzeo@ingpec.eu, Tel. 393 5837614, Fax 050 2200223, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Volterra (PI) - Via Fontecorrenti, 8

DESCRIZIONE

La struttura oggetto della presente perizia è costituita da un insediamento turistico ricettivo realizzata in via Fontecorrenti a Volterra (PI)

La struttura consiste in:

- un albergo costituito da 67 camere per complessivi 142 posti letto. L'altezza interna delle camere è di metri 3,00 e risultano tutte provviste di servizio igienico.
- un ristorante composta da un unica sala di 178 mq ed altezza di 3,00 m per una ricettività di 178 posti tavola, alla sala è annesso un guardaroba ed un servizio igienico per disabili. Al piano seminterrato vi è un nucleo di servizi igienici, separato da uomini e donne, composto rispettivamente da antibagno, con tre lavabi e tre bagni completi di lavabo, oltre spogliatoi per il personale del ristorante separati per uomini e donna e completi di servizi igienici separati. La cucina ha una superficie di mq 69 e si affaccia sul ristorante tramite uno spazio filtro con ingressi separati per camerieri in entrata ed in uscita dalla cucina.
- adiacente alla zona di ricevimento e soggiorno della Hall vi sono due sali comuni per gli ospiti, di superficie complessiva di mq 46.
- il bar, che ha una superficie di mq 41, è posto tra la hall e la terrazza esterna.
- la piscina, costituita da una vasca in c.a. della volumetria di mc 224 ha un rivestimento interno in PVC ed è provvista di impianto di filtraggio. La vasca ha una superficie di mq 160 ed una profondità di 1,40 m. Una seconda piscina è più piccola e di minore profondità (6 m) per i bambini. Il solarium è in parte pavimentato in cotto ed in parte a prato.
- Locali tecnici in edificio separato

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Volterra (PI) - Via Fontecorrenti, 8

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (è presente la elazione notarile in atti)

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il lotto su cui sorge la struttura ricettiva confina ad ovest con la particella 127 di proprietà _____, ad est con la particella 472 di proprietà del _____, a sud con la particella 448 di proprietà _____

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali accessori	110,10 mq	121,11 mq	0,50	60,55 mq	3,00 m	Seminterrato
SPA locali accessori	47,30 mq	52,04 mq	0,50	1,30 mq	2,96 m	Seminterrato
SPA	360,00 mq	395,91 mq	1,00	395,91 mq	2,96 m	Seminterrato
Bar/Sala Polivalente	252,30 mq	277,56 mq	1,00	277,56 mq	2,98 m	Seminterrato
Scale ed ascensori	29,10 mq	32,02 mq	1,00	32,02 mq	3,00 m	Seminterrato
Scale	16,78 mq	18,46 mq	1,00	18,46 mq	3,00 m	Terra
Cucina	89,25 mq	98,17 mq	1,00	98,17 mq	3,00 m	Terra
Locali accessori	24,75 mq	27,22 mq	0,50	13,61 mq	3,00 m	Terra
Ristorante	148,57 mq	163,43 mq	1,00	163,43 mq	3,00 m	Terra
Bar/Hall	154,53 mq	169,98 mq	1,00	169,98 mq	3,00 m	Terra
Ufficio	23,80 mq	26,18 mq	1,00	26,18 mq	2,70 m	Terra
Corridoio	93,14 mq	102,45 mq	1,00	102,45 mq	2,50 m	Terra
Sala TV	49,14 mq	54,05 mq	1,00	54,05 mq	3,00 m	Terra
Camere	232,55 mq	255,80 mq	1,00	255,80 mq	3,00 m	Terra

Locali accessori	7,49 mq	8,24 mq	0,50	4,12 mq	3,00 m	Terra
Terrazza	329,82 mq	329,82 mq	0,17	55,48 mq	0,00 m	Terra
Scale esterne	25,27 mq	25,27 mq	0,50	12,63 mq	3,00 m	Terra
Camere	900,00 mq	927,76 mq	1,00	927,76 mq	3,00 m	Primo
Terrazza	9,00 mq	9,90 mq	0,25	2,48 mq	3,00 m	Primo
Locali accessori	21,15 mq	23,26 mq	0,50	11,63 mq	3,00 m	Primo
Camere	900,00 mq	927,76 mq	1,00	927,76 mq	3,00 m	Secondo
Locali accessori	21,15 mq	23,26 mq	0,50	11,63 mq	3,00 m	Secondo
Camere	46,55 mq	51,20 mq	1,00	51,20 mq	3,50 m	Terzo
Balcone	22,76 mq	22,76 mq	0,25	5,69 mq	0,00 m	Terzo
Locale tecnico	7,71 mq	8,48 mq	0,15	1,27 mq	1,80 m	Terzo
Locali accessori	15,46 mq	17,01 mq	0,50	8,51 mq	1,80 m	Terzo
Sottotetto (autonomo)	170,76 mq	187,84 mq	0,20	37,57 mq	1,95 m	Terzo
giardino	9027,00 mq	9027,00 mq	0,02	180,54 mq	0,00 m	Terra
Giardino	1207,00 mq	1207,00 mq	0,10	120,70 mq	0,00 m	incidenza giardino in riferimento alla superficie
Totale superficie convenzionale:				4028,44 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4028,44 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/02/2019 al 07/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 127, Part. 443 Categoria D2 Rendita € 83.022,40 Piano S-T-1-2-3

Dall'ultima visura al catasto fabbricati risulta che c'è stato:

1) **VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO** del 11/02/2019

protocollo n. PI0008824 in atti dal 11/02/2019 **VARIAZIONE DI CLASSAMENTO** (n. 2036.1/2019)

2) dal 26/04/2018 al 11/02/2019 c'è stata una **VARIAZIONE** per **DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI** in data 26/04/2018 protocollo n. PI0026203 in atti dal 27/04/2018 **DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI** (n. 5335.1/2018)-

3) dal 15/06/2017 al 25/04/2018 c'è stata una **VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO** del 15/06/2017 protocollo n. PI0042284 in atti dal 15/06/2017 **VARIAZIONE DI CLASSAMENTO** (n. 7362.1/2017)

4) dal 05/08/2016 al 14/06/2017 c'è stata una **VARIAZIONE** per **DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI**

INTERNI del 04/08/2016 protocollo n. PI0065719 in atti dal 05/08/2016 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 18884.1/2016)

5) dal 28/11/2006 al 04/08/2016 per VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/11/2006 protocollo n. PI0136655 in atti dal 28/11/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15593.1/2006)

6) dal 25/05/2006 al 27/11/2006 si ha una DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 25/05/2006 protocollo n. PI0061823 in atti dal 25/05/2006 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 7093.1/2006)

7) dal 27/08/2002 al 24/05/2006 vi è una VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/08/2002 protocollo n. 139385 in atti dal 27/08/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5013.1/2002)

8) dal 27/08/2001 al 26/08/2002 è avvenuta la COSTITUZIONE del 27/08/2001 protocollo n. 147707 in atti dal 27/08/2001 COSTITUZIONE (n. 1956.1/2001)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
U	127	443			D2				83022,4 €	S-T-1-2-3		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Non risulta che ci siano contratti di alcuna natura, che ne limitano la proprietà.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in buono stato di conservazione. E' ben tenuto sia negli spazi comuni che negli ambienti interni. Sono stati ravvisati localmente solo in alcuni ambienti delle macchie di umidità dovute a rotture d'impianti. Vi sono dei locali che hanno maggiore necessità di manutenzione rispetto ad altre parti in quanto riguardano la SPA; in effetti essendo al momento inutilizzate, al momento in cui vengono messi in funzione è necessario

verificarne la rispondenza dei requisiti impiantistici ai fini igienico-sanitari legati all'attività specifica.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni, in quanto l'immobile è inserito all'interno di un contesto di esclusiva proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in oggetto è una struttura ricettiva posta all'interno di un involucro in parte in muratura portante ed in parte in c.a. con schema a scheletro indipendente. Sostanzialmente si tratta di un fabbricato con forma ad "L", in cui è presente un'ampia zona di nuova costruzione in c.a., che va ad innestarsi ad un fabbricato di precedente costruzione con struttura in muratura portante. Le fondazioni sono di tipo continuo per la parte che incide in corrispondenza dell'ala in muratura e con travi rovesce per la zona a scheletro indipendente.

Le strutture in elevazione verticali sono miste in mattoni perni/pietra nella porzione in muratura portante e con tamponamenti da esterni di circa 30 cm per la parte nuova. I solai sono in latero cemento con travi in c.a. per la struttura di nuova edificazione e si differenziano da quelli posti nella struttura esistente. I due corpi di fabbrica si integrano completamente fra loro e dall'esterno sembra di avere a che fare con un cascinale di fine ottocento/primi del novecento.

La copertura è a falda a padiglione ristrutturata da poco, il manto di copertura è stato realizzato con tegole in cotto,

le pareti esterne ed interne sono ben rifinite, ma hanno un'impronta rustica, tipica del cascinale toscano, rivestimento dei bagni in gres porcellanato e tutto è stato ristrutturato da poco.

La pavimentazione interna è di tipo rustico rustico, in cotto ed è ben tenuta e curata, vi sono nel salone centrale delle aperture ad arco che richiamano la tipologia del cascinale toscano; gli infissi esterni sono in legno alla toscana senza persiane esterne; vi sono gli scuri interni in legno. Le porte di accesso al piano terra sono state inserite all'interno di arcate e sono in alluminio brunito con vetro camera, mentre le porte interne sono in legno.

Le scale interne sono rivestite in pietra serena; vi sono anche alcune scalette esterne che collegano la piscina esterna alla struttura ricettiva che sono tutte in pietra serena; le ringhiere sono in ferro molto semplici e lineari. Impianto elettrico, idrico, termico, sono in buono stato e vi sono i certificati di conformità rilasciati al momento della costruzione. Non è stato trovato il CPI aggiornato per l'impianto antincendio, che risulta (a vista) in buono stato. Ovviamente è necessario che tale impiantistica sia sempre a norma e sotto controllo di ditte specializzate ai fini del rinnovo periodico del CPI.

Il fabbricato in questione si trova circondato da notevoli spazi esterni, in parte pavimentati ed in parte a verde, che rendono la struttura un piacevole luogo per trascorrere una vacanza in tutti i periodi dell'anno. In prossimità della zona d'ingresso vi sono dei posti auto a servizio della struttura su area scoperta.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile al momento del sopralluogo era occupato dall'Esecutato e loro parenti

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/04/1989 al 14/09/1998	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Marcone di Pomarance (PI)	07/04/1989	16435	5806
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Volterra (PI)	05/05/1989	2724	1973
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/09/1998 al 01/09/2022	**** Omissis ****	Atto di trasformazione società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Marconi	15/09/1998	37650	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia dell'Entrate del Territorio di Volterra	29/01/1999	718	480
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia del Territorio di Volterra aggiornate al 22/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria derivante da mutuo** derivante da concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Agenzia del Territorio di Volterra il 02/03/2004
Reg. gen. 2071 - Reg. part. 414
Quota: 1/1
Importo: € 2.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Marcone Francesco
Data: 26/02/2004
N° repertorio: 48320
Note: Ipoteca per € 2.600.000,00 a garanzia di un finanziamento pari ad € 1.300.000,00
- **Ipoteca volontaria derivante da mutuo** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Agenzia del Territorio di Volterra il 16/11/2005
Reg. gen. 9987 - Reg. part. 2549
Quota: 590000
Importo: € 590.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Marcone Francesco
Data: 03/11/2005
N° repertorio: 51725
N° raccolta: 17791
Note: Ipoteca di € 590000,00 a garanzia di mutuo . Intervengono nell'atto per € 295000,00 i signori:
- **Ipoteca volontaria derivante da mutuo** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Agenzia del Territorio di Volterra il 26/02/2009
Reg. gen. 1455 - Reg. part. 235
Quota: 440000
Importo: € 440.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Marcone Francesco
Data: 20/02/2009
N° repertorio: 56962
N° raccolta: 20951
Note: Ipoteca volontaria di € 440.000,00 a garanzia di un mutuo pari ad € 220.000,00-
- **Ipoteca volontaria derivante da mutuo** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Agenzia del Territorio di Volterra il 30/11/2011
Reg. gen. 8688 - Reg. part. 1555
Quota: 900000
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Rogante: Marcone Francesco

Data: 28/11/2011

N° repertorio: 60709

N° raccolta: 23313

Note: Ipoteca volontaria di € 900.000,00 a garanzia di mutuo fondiario per € 450.000,00

- **Ipoteca** derivante da in rinnovazione dell'ipoteca volontaria

Iscritto a Agenzia del Territorio di Volterra il 10/08/2020

Reg. gen. 6070 - Reg. part. 1272

Quota: 1/1

Importo: € 6.197.483,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Data: 02/07/2020

N° repertorio: 4116

N° raccolta: 116

Note: Si specifica che tale ipoteca è stata rinnovata in data 02/07/2020 al reg. part. 616 - reg. gen. 4116

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Agenzia del Territorio di Volterra il 04/08/2020

Reg. gen. 5200 - Reg. part. 3828

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Pignoramento eseguito da Banca Monte dei Paschi di Siena SPA con codice fiscale

00884060526 con sede a Siena (SI) e Mps Capital Services Banca per le Imprese SPA con sede a Firenze (FI) e codice fiscale 00816350482

NORMATIVA URBANISTICA

Dall'estratto di PRG allegato alla presente, l'immobile in questione appartiene alle tipologie insediative di tipo "i" per le quali risultano classificati edifici specialistici (ovvero elementi eterogenei rispetto al contesto abitativo) - si veda scheda allegata (art. 116 delle NTA del PRG di Volterra).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

La concessione edilizia iniziale della struttura in questione è la n. 473 del 09/07/1999 rilasciata dal Comune di Volterra-

Successivamente è stata rilasciata una concessione edilizia in prima variante con protocollo n. 3052 del 06/06/2000, in seguito è stata rilasciata una concessione in seconda variante, con protocollo n.3137 del 23/08/2001, riguardante la struttura turistico-ricettiva.

E' stato eseguito collaudo strutturale, regolarmente depositato al Genio Civile di Pisa con protocollo n. 13024/400/04.01 del 28/08/2001 a firma dell'Arch. Riccardo Stoppioni.

L'agibilità è stata rilasciata dal Comune di Volterra alla struttura turistico-ricettiva con protocollo n. 359 del 19/09/2001-

IL centro benessere è stato costruito con DIA n. 2736 del 06/10/2004.

Lo stato finale del centro benessere ubicato nel piano seminterrato della struttura e conforme allo stato di fatto è quello relativo alla CILA n. 1162 del 13/06/2016 a firma dell'Arch. Tiziana Chierici.

Certificato di conformità delle opere del centro benessere è stato depositato in data 09/08/2016 dall'Arch. Tiziana Chierici; il 06/03/2017 è stata presentata nuova CILA n. 1314 con prot. n. 3180 riguardante variazioni interne del centro benessere per la realizzazione di n. 2 cabine oltre servizi, il cui certificato di conformità è stato redatto dall'Arch. Andrea Bianchi in data 21/09/2017,

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'immobile oggetto della seguente esecuzione non fa parte di un condominio; nello specifico si tratta di una struttura ricettiva.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto

della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1 - Albergo ubicato a Volterra (PI) - Via Fontecorrenti, 8**

La struttura oggetto della presente perizia è costituita da un insediamento turistico ricettivo realizzata in via Fontecorrenti a Volterra (PI) La struttura consiste in: - un albergo costituito da 67 camere per complessivi 142 posti letto. L'altezza interna delle camere è di metri 3,00 e risultano tutte provviste di servizio igienico. - un ristorante composta da un unica sala di 178 mq ed altezza di 3,00 m per una ricettività di 178 posti tavola, alla sala è annesso un guardaroba ed un servizio igienico per disabili. Al piano seminterrato vi è un nucleo di servizi igienici, separato da uomini e donne, composto rispettivamente da antibagno, con tre lavabi e tre bagni completi di lavabo, oltre spogliatoi per il personale del ristorante separati per uomini e donna e completi di servizi igienici separati. La cucina ha una superficie di mq 69 e si affaccia sul ristorante tramite uno spazio filtro con ingressi separati per camerieri in entrata ed in uscita dalla cucina. - adiacente alla zona di ricevimento e soggiorno della Hall vi sono due saloni comuni per gli ospiti, di superficie complessiva di mq 46. - il bar, che ha una superficie di mq 41, è posto tra la hall e la terrazza esterna. - la piscina, costituita da una vasca in c.a. della volumetria di mc 224 ha un rivestimento interno in PVC ed è provvista di impianto di filtraggio. La vasca ha una superficie di mq 160 ed una profondità di 1,40 m. Una seconda piscina è più piccola e di minore profondità (6 m) per i bambini. Il solarium è in parte pavimentato in cotto ed in parte a prato. - Locali tecnici in edificio separato

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 127, Part. 443, Categoria D2Valore di stima del bene: € 3.150.240,08

Il CTU dopo aver calcolato la consistenza dell'immobile in questione (considerando non solo le parti interne, ma anche la superficie a verde che circonda l'attività ricettiva in oggetto), ha eseguito un'analisi di mercato di strutture ricettive analoghe in vendita nei dintorni di Volterra; da tale analisi è venuta fuori la stima globale dell'intero compendio, prendendo in considerazione la superficie convenzionale totale.

La determinazione del valore di mercato è stata fatta considerando il costo al mq di strutture simili vendute nella zona. Vi è una variazione da 700 €/mq a 900 €/mq. Per il compendio in questione, tenuto conto che la superficie convenzionale è pari a 4.088,44 mq, si passa da un valore minimo di € 2.819.908,00 ad un valore massimo pari ad € 3.625.596,00; il cui valore medio risulta essere pari ad € 3.223.000,00.

Altra metodologia utilizzata per la stima del medesimo lotto è quella che tiene conto del costo di costruzione dell'albergo in questione comprensivo dell'utile d'impresa.

Tale metodologia generalmente è applicata considerando il costo di costruzione per mc a camera necessario per la realizzazione di una struttura ricettiva a 4 stelle.

Nella Provincia di Pisa e nel Comune di Volterra, da un'accurata analisi ed indagini in loco si arriva alla considerazione che l'"incidenza dell'area" per un albergo a 4 stelle influisce in €/mc (400- 500),

Si schematizza di seguito:

1) n° tot. di camere 62 di altezza 3,00 ml

2) dal progetto si evince che i mq netti di ogni singola camera varia da un minimo di 11 mq ad un massimo di 37 mq con una media di circa 25 mq a camera (escluso i servizi che si trovano all'interno di ciascuna camera); prendendo in considerazione anche i servizi annessi si arriva ad avere camere di ampiezza media di circa 35 mq;

3) valutando una potenzialità pari mc 105/camera per il complesso in questione;

4) il costo di costruzione della struttura oltre l'utile d'impresa varia da € 2.734.000,00 a € 3.418.000,00

5) il costo di costruzione medio(in base ai valori sopra indicati) risulta essere pari ad € 3.076.000,00

Concludendo, mettendo a confronto i due metodi sopra esposti, il CTU considera una stima pari alla

media delle due valutazione effettuate, par ad € 3.105.000,00 a cui va decurtata una quota percentuale a causa della mancata manutenzione e non adeguato utilizzo dell'intero compendio.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Albergo Volterra (PI) - Via Fontecorrenti, 8	4028,44 mq	782,00 €/mq	€ 3.150.240,08	100,00%	€ 3.150.240,08
				Valore di stima:	€ 3.150.240,08

Valore di stima: € 3.150.200,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	20,00	%

Valore finale di stima: € 2.520.160,00

Al valore complessivo indicato nel precedente paragrafo di stima è stato applicato un deprezzamento causato dal mancato utilizzo delle strutture della SPA e del centro benessere.

La non corretta utilizzazione degli spazi ricettivi, comporta maggiore manutenzione straordinaria con revisione più accurata degli impianti, oltre che rinnovo del CPI ai fini della sicurezza antincendio.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pisa, li 20/06/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Mazzeo Duilio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza (Aggiornamento al 03/11/2022)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Estratto di mappa in cui è ubicato l'immobile (Aggiornamento al 03/11/2022)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetri catastali dei vari piani (Aggiornamento al 03/11/2022)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visure catastali storiche dell'immobile (Aggiornamento al 03/11/2022)
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - Concessione edilizia iniziale e ultima variante (Aggiornamento al 03/11/2022)
- ✓ N° 6 Tavola del progetto - tavole di progetto stato ultimo concessionato (Aggiornamento al 03/11/2022)
- ✓ N° 7 Certificato di agibilità / abitabilità - Agibilità delle opere eseguite (Aggiornamento al 03/11/2022)
- ✓ N° 8 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 03/11/2022)
- ✓ N° 9 Certificato di agibilità / abitabilità - Collaudo della struttura (Aggiornamento al 03/11/2022)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Estratto di PRG (Aggiornamento al 03/11/2022)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1 - Albergo ubicato a Volterra (PI) - Via Fontecorrenti, 8**

La struttura oggetto della presente perizia è costituita da un insediamento turistico ricettivo realizzata in via Fontecorrenti a Volterra (PI) La struttura consiste in: - un albergo costituito da 67 camere per complessivi 142 posti letto. L'altezza interna delle camere è di metri 3,00 e risultano tutte provviste di servizio igienico. - un ristorante composta da un unica sala di 178 mq ed altezza di 3,00 m per una ricettività di 178 posti tavola, alla sala è annesso un guardaroba ed un servizio igienico per disabili. Al piano seminterrato vi è un nucleo di servizi igienici, separato da uomini e donne, composto rispettivamente da antibagno, con tre lavabi e tre bagni completi di lavabo, oltre spogliatoi per il personale del ristorante separati per uomini e donna e completi di servizi igienici separati. La cucina ha una superficie di mq 69 e si affaccia sul ristorante tramite uno spazio filtro con ingressi separati per camerieri in entrata ed in uscita dalla cucina. - adiacente alla zona di ricevimento e soggiorno della Hall vi sono due sali comuni per gli ospiti, di superficie complessiva di mq 46. - il bar, che ha una superficie di mq 41, è posto tra la hall e la terrazza esterna. - la piscina, costituita da una vasca in c.a. della volumetria di mc 224 ha un rivestimento interno in PVC ed è provvista di impianto di filtraggio. La vasca ha una superficie di mq 160 ed una profondità di 1,40 m. Una seconda piscina è più piccola e di minore profondità (6 m) per i bambini. Il solarium è in parte pavimentato in cotto ed in parte a prato. - Locali tecnici in edificio separato
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 127, Part. 443, Categoria D2
Destinazione urbanistica: Dall'estratto di PRG allegato alla presente, l'immobile in questione appartiene alle tipologie insediative di tipo "i" per le quali risultano classificati edifici specialistici (ovvero elementi eterogenei rispetto al contesto abitativo) - si veda scheda allegata (art. 116 delle NTA del PRG di Volterra).

Prezzo base d'asta: € 2.520.160,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 149/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.520.160,00

Bene N° 1 - Albergo			
Ubicazione:	Volterra (PI) - Via Fontecorrenti, 8		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Albergo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 127, Part. 443, Categoria D2	Superficie	4028,44 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in buono stato di conservazione. E' ben tenuto sia negli spazi comuni che negli ambienti interni. Sono stati ravvisati localmente solo in alcuni ambienti delle macchie di umidità dovute a rotture d'impianti. Vi sono dei locali che hanno maggiore necessità di manutenzione rispetto ad altre parti in quanto riguardano la SPA; in effetti essendo al momento inutilizzate, al momento in cui vengono messi in funzione è necessario verificarne la rispondenza dei requisiti impiantistici ai fini igienico-samitari legati all'attività specifica.		
Descrizione:	La struttura oggetto della presente perizia è costituita da un insediamento turistico ricettivo realizzata in via Fontecorrenti a Volterra (PI) La struttura consiste in: - un albergo costituito da 67 camere per complessivi 142 posti letto. L'altezza interna delle camere è di metri 3,00 e risultano tutte provviste di servizio igienico. - un ristorante composta da un unica sala di 178 mq ed altezza di 3,00 m per una ricettività di 178 posti tavola, alla sala è annesso un guardaroba ed un servizio igienico per disabili. Al piano seminterrato vi è un nucleo di servizi igienici, separato da uomini e donne, composto rispettivamente da antibagno, con tre lavabi e tre bagni completi di lavabo, oltre spogliatoi per il personale del ristorante separati per uomini e donna e completi di servizi igienici separati. La cucina ha una superficie di mq 69 e si affaccia sul ristorante tramite uno spazio filtro con ingressi separati per camerieri in entrata ed in uscita dalla cucina. - adiacente alla zona di ricevimento e soggiorno della Hall vi sono due sali comuni per gli ospiti, di superficie complessiva di mq 46. - il bar, che ha una superficie di mq 41, è posto tra la hall e la terrazza esterna. - la piscina, costituita da una vasca in c.a. della volumetria di mc 224 ha un rivestimento interno in PVC ed è provvista di impianto di filtraggio. La vasca ha una superficie di mq 160 ed una profondità di 1,40 m. Una seconda piscina è più piccola e di minore profondità (6 m) per i bambini. Il solarium è in parte pavimentato in cotto ed in parte a prato. - Locali tecnici in edificio separato		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria derivante da mutuo** derivante da concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Agenzia del Territorio di Volterra il 02/03/2004
Reg. gen. 2071 - Reg. part. 414
Quota: 1/1
Importo: € 2.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Marcone Francesco
Data: 26/02/2004
N° repertorio: 48320
Note: Ipoteca per € 2.600.000,00 a garanzia di un finanziamento pari ad € 1.300.000,00
- **Ipoteca volontaria derivante da mutuo** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Agenzia del Territorio di Volterra il 16/11/2005
Reg. gen. 9987 - Reg. part. 2549
Quota: 590000
Importo: € 590.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Marcone Francesco
Data: 03/11/2005
N° repertorio: 51725
N° raccolta: 17791
Note: Ipoteca di € 590000,00 a garanzia di mutuo . Intervengono nell'atto per € 295000,00 i signori:
- **Ipoteca volontaria derivante da mutuo** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Agenzia del Territorio di Volterra il 26/02/2009
Reg. gen. 1455 - Reg. part. 235
Quota: 440000
Importo: € 440.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Marcone Francesco
Data: 20/02/2009
N° repertorio: 56962
N° raccolta: 20951
Note: Ipoteca volontaria di € 440.000,00 a garanzia di un mutuo pari ad € 220.000,00-
- **Ipoteca volontaria derivante da mutuo** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Agenzia del Territorio di Volterra il 30/11/2011
Reg. gen. 8688 - Reg. part. 1555
Quota: 900000
Importo: € 900.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Marcone Francesco

Data: 28/11/2011

N° repertorio: 60709

N° raccolta: 23313

Note: Ipoteca volontaria di € 900.000,00 a garanzia di mutuo fondiario per € 450.000,00

- **Ipoteca** derivante da in rinnovazione dell'ipoteca volontaria

Iscritto a Agenzia del Territorio di Volterra il 10/08/2020

Reg. gen. 6070 - Reg. part. 1272

Quota: 1/1

Importo: € 6.197.483,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Data: 02/07/2020

N° repertorio: 4116

N° raccolta: 116

Note: Si specifica che tale ipoteca è stata rinnovata in data 02/07/2020 al reg. part. 616 - reg. gen. 4116

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Agenzia del Territorio di Volterra il 04/08/2020

Reg. gen. 5200 - Reg. part. 3828

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Pignoramento eseguito da Banca Monte dei Paschi di Siena SPA con codice fiscale

00884060526 con sede a Siena (SI) e Mps Capital Services Banca per le Imprese SPA con sede a Firenze (FI) e codice fiscale 00816350482