

TRIBUNALE DI SIENA

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. 187/2018 + 214/2018

PROMOSSA DA: **ENEGAN spa + Chiantibanca credito coop**

NEI CONFRONTI DI: **IL NUCLEO srl**

GIUDICE: **Dott. Flavio MENNELLA**

Ill.mo Sig. Giudice,

Il sottoscritto **Dott. Giuseppe VANNINI**, nato a Siena il 24 marzo 1966, iscritto all'Albo Professionale dei Dottori Agronomi al n° 185 presso l'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della Provincia di Siena ed esercitante la libera professione in Poggibonsi (SI) Via Montesanto n° 5 Tel. 3385719348 E-mail info@giuseppegvannini.com nominato dalla S.V. Ill.ma con decreto del 9/03/2019 Esperto Stimatore nella Esecuzione Immobiliare in oggetto, deposita la seguente relazione peritale in esecuzione dell'incarico affidatogli.

INDICAZIONI PERITALI

- 1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e 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 delle esecuzioni immobiliari ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);

4) effettuare visure aggiornate presso l'ufficio del catasto 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 attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione; evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio; segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di 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) procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per

l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di

idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento

delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere

effettuate previa richiesta al giudice delle esecuzioni immobiliari e soltanto nel

caso in cui 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 depositate, 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 dell'amministrazione

competente, della relativa richiesta;

12) indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale, ecc.) prevista dallo strumento

urbanistico comunale;

13) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni

amministrative e l'esistenza o meno di 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 dagli artt. 46, co. 5 del d.P.R. 380/2001, nonché 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque 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 (oltre a copia inserita in supporto informatico CD e/o chiavetta USB) della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica;

15) predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art. 6 del d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192 e successive modificazioni e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex 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 necessario accesso e verifica della toponomastica ufficiale vigente, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, frazione o località, indirizzo completo di numero civico (se assegnato), scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie netta in mq (soltanto per i fabbricati), confini, dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, indicando 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, tenuto conto del maggior aggravio di spese rappresentato, per la procedura, dal contributo per la pubblicazione sul portale pubblico delle vendite; nel caso di formazione di più lotti provvedere, ove necessario e solo previa autorizzazione del giudice delle esecuzioni, all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;
- 19) se l'immobile è pignorato soltanto *pro quota* specificare se il medesimo risulti comodamente divisibile in natura e procedere, in tal caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e 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 dall'art. 577 c.p.c., dall' art. 846 c.c. e dalla 1. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 20) verificare, prima dell'accesso con il custode giudiziario e mediante ogni 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 l'immobile è libero o occupato; acquisire dal proprietario e dall'eventuale locatario i contratti di godimento; qualora risultino



contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva

(registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento)

indicare 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, acquisire il provvedimento di assegnazione

della casa coniugale;

22) segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale

inadeguatezza del canone ex art. 2923, co. 3 c.c. e fornendo in tal

caso l'espressa indicazione dell'ammontare del giusto prezzo della

locazione;

23) 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 gli

stessi 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) o 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 disp. att. c.p.c.;

24) determinare il valore di mercato dell'immobile 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., inoltre considerando: i dati

relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la



stessa tipologia di bene, ove possibile anche mediante consultazione di 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 aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

Adempimenti ulteriori:

trasmettere al custode giudiziario IVG, entro venti giorni dal conferimento dell'incarico, copia degli eventuali titoli di godimento opponibili alla procedura (ad esempio: contratto di locazione registrati, oppure contratti di affitto sottoscritti con l'assistenza delle associazioni di categoria);
fornire compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte, redigendo apposita relazione;
inviare, a mezzo di posta raccomandata con avviso di ricevimento o di posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode giudiziario IVG, almeno trenta giorni



prima dell'udienza di autorizzazione alla vendita ed assegnando alle parti un termine

non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso

di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;

depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c, l'elaborato

peritale, completo di tutti gli allegati, in modalità telematica PCT; a tal fine, all'interno

della cosiddetta busta telematica l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima

in versione integrale e firmata digitalmente, mentre come allegati dovrà essere

inserita anche la relazione in formato anonimo;

allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero

compendio pignorato, estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini,

accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi), tenendo presente che tale

documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale

fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti

in doppia versione - integrale e anonima - laddove siano presenti fotografie ritraenti

volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti,

essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su Internet); allegare alla

relazione:

- a) planimetrie catastali;
- b) visure catastali per attualità;
- c) copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria (ove esistenti);
- d) certificazione energetica;
- e) servizio fotografico (con la precisazione che le fotografie non devono essere modificate rispetto alla forma nativa dello scatto, salve eventuali variazioni per il rispetto della riservatezza. Gli originali



devono essere a colori);

- f) copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;
- g) tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

Le operazioni saranno eseguite in maniera continuativa, senza alcuna sospensione, salvo che questa sia disposta dal giudice e in nessun caso saranno sospese o anche solo ritardate su richiesta o invito di parte, sia creditrice che debitrice.

Con la perizia di stima l'esperto ha facoltà di depositare anche la richiesta di liquidazione di un acconto nella misura stabilita dall'art. 161 disp. att. c.p.c.

Entro trenta giorni dall'aggiudicazione l'esperto ha l'onere di depositare la richiesta di liquidazione del proprio compenso.

Ordina:

alle pubbliche amministrazioni di consentire all'esperto nominato l'accesso e l'acquisizione diretta (anche in copia semplice) dei documenti che si profilassero necessari od utili per l'espletamento dell'incarico; precisando che in particolare l'esperto è autorizzato ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, dell'Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei registri immobiliari) o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; l'esperto è altresì autorizzato a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza esente da imposta di bollo in relazione a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.



RISPOSTE ALLE INDICAZIONI PERITALI

In sede di udienza di conferimento dell'incarico viene sostituito il debitore nella custodia e per l'effetto viene nominato dalla S.V. Ill.ma, quale custode dell'immobile pignorato, l'Istituto Vendite Giudiziarie per i Tribunali di Arezzo – Montepulciano – Siena, assegnando al predetto istituto, in qualità di ausiliario del G.E., tra gli altri compiti quello di assistere il sottoscritto esperto stimatore negli accessi al compendio pignorato e nella fase di verifica della documentazione in atti, e di effettuare i primi accessi agli immobili pignorati contestualmente ai primi accessi del C.T.U., da svolgersi unitamente alla presenza del sottoscritto.

Il primo sopralluogo presso i beni pignorati oggetto della procedura esecutiva siti nel comune di Siena in Via Fiorentina n.89 è stato effettuato dal sottoscritto il 9/7/2019 con la presenza del custode giudiziario nominato nella persona dell'Avv. Fabio Bracciali, di un socio della società esecutata nella persona del Sig. Giacomo Toscano e del legale rappresentante della società occupante Sig. Gerardo Fucci. Un secondo sopralluogo ricognitivo è avvenuto in data 2/8/2019 su indicazione del G.E. in occasione della riconsegna delle chiavi da parte della società occupante Concordia Travel alla custodia giudiziaria nelle persone degli avvocati Fabio Bracciali e Federico Gabbana (**Allegato A**).

Tutti i successivi e necessari sopralluoghi tecnici sono avvenuti alla presenza del legale rappresentante della società Guidoriccio srls Sig. Giacomo Toscano, società attualmente occupante in qualità di cessionaria dell'azienda "Siena Hostel Guidoriccio" di proprietà della Nucleo srl, quest'ultima dichiarata fallita in data 9/10/2019.

RISPOSTA AL PUNTO N. 1

Il sottoscritto, avendo preliminarmente verificato la completezza della



documentazione depositata di cui all'art. 567 co.2 c.p.c. mediante l'esame degli atti

(estratto del catasto, certificato notarile sostitutivo attestante le risultanze delle visure

catastali e dei registri immobiliari), non rileva nessun documento mancante o

inidoneo ai fini dell'espletamento dell'incarico ricevuto.

RISPOSTA AL PUNTO N. 2

Il sottoscritto ha trasmesso al custode giudiziario il foglio di mappa della particella

pignorata accertando la conformità tra la descrizione attuale dei beni con quella

contenuta nel pignoramento, consentendo la loro identificazione.

RISPOSTA AL PUNTO N. 3

Non si rilevano carenze nella documentazione presentata, allegando copia dell'atto di

provenienza al ventennio dell'immobile pignorato (**Allegato B**).

La società IL NUCLEO srl risulta piena proprietaria nel ventennio dell'immobile

censito al catasto fabbricati nel comune di Siena al foglio 11 particella 1146 sub.7

graffato al sub.8 in forza di acquisto dal Comune di Siena con atto di compravendita

effettuato in data 20/03/2013 rep. n. 60804 racc. n. 24735 dal notaio Riccardo

Coppini di Siena trascritto a Siena in data 22/03/2013 RG n.2193 RP n.1523.

RISPOSTA AL PUNTO N. 4

Il beni immobili oggetto del pignoramento immobiliare di cui alla presente procedura

risultano censiti presso l'Agenzia del Territorio di Siena alla sezione fabbricati del

Comune di Siena intestati alla società IL NUCLEO srl (debitrice esecutata) per l'intera

proprietà.

Quanto sopra risulta così di seguito catastalmente individuato come da estratta

documentazione catastale allegata (**Allegato C**):



Comune di Siena - Catasto Fabbricati

Destinazione	Prop.	Fg	P.IIa	Sub	Cat.	Cl.	Cons	Sup.	Rendita €	Foto
Albergo	1/1	11	1446	7	D/2				€ 28.966,50	da 1 a 76
Resede				8						da 1 a 13

I beni immobili oggetto del presente pignoramento immobiliare trovano corrispondenza tra la descrizione dei cespiti nel titolo di provenienza e quella dello stato attuale dei luoghi, non riscontrando difformità e/o porzioni aliene.

RISPOSTA AL PUNTO N. 5

Come emerso nelle operazioni peritali si fa presente che fin dal primo sopralluogo è risultata una situazione catastale depositata difforme dallo stato dei luoghi rilevato.

A seguito di ciò il sottoscritto ha depositato in data 13/08/2019 istanza per l'esecuzione delle necessarie variazioni catastali con le quali si evidenziavano problematiche emerse dovute alle difformità per la mancata regolarizzazione delle planimetrie catastali a seguito di lavori di modifiche esterne ed interne parzialmente legittimate dal punto di vista urbanistico effettuate nell'immobile con la conseguente necessità di effettuare le varie operazioni di rilievo, restituzione grafica, predisposizione delle singole planimetrie.

Per gli adempimenti di cui sopra al fine di rendere trasferibili i beni - ai sensi dell'art.19 L. 122/2010 che impone la necessaria conformità catastale ai fini del trasferimento di immobili – a seguito di autorizzazione del G.E. si è reso necessario predisporre l'intera procedura di accatastamento con le pratiche di cui al DM 701/94 (Docfa): prot. n. SI0010377 in atti dal 17/04/2020 come da allegata ricevuta di avvenuta denuncia di variazione (**Allegato C**).

L'incarico di aggiornamento catastale ha imposto la necessità del deposito delle planimetrie relative a tutto il complesso, le quali pertanto risultano conformi allo stato



di fatto. Nella rappresentazione attuale sono stati perciò riportati anche gli elementi che -come verrà dettagliato al punto 13- non sono risultati conformi dal punto di vista urbanistico. Con la variazione SI0010377 l'immobile ha quindi conseguito la sola conformità catastale, senza -ovviamente- aver regolarizzato la posizione urbanistica, meglio dettagliata all'apposito -e successivo- punto 13.

RISPOSTA AL PUNTO N. 6

Conseguentemente alle sopracitate operazioni per l'aggiornamento del catasto il bene immobile oggetto del presente pignoramento immobiliare trova corrispondenza tra la descrizione dei cespiti nel titolo di provenienza e quella dello stato attuale dei luoghi.

RISPOSTA AL PUNTO N. 7

Gli identificativi catastali al riguardo non includono porzioni aliene o non pignorate.

RISPOSTA AL PUNTO N. 8

Gli identificativi catastali al riguardo includono solamente l'immobile pignorato.

RISPOSTA AL PUNTO N. 9

Come già menzionato al punto n.5 il sottoscritto ha depositato in data 13/08/2019 istanza al Giudice delle Esecuzioni Immobiliari per l'esecuzione delle necessarie variazioni catastali dettate da evidenti problematiche emerse dovute alle difformità per la mancata regolarizzazione delle planimetrie catastali a seguito di lavori edili di modifiche esterne ed interne, parzialmente legittimate dal punto di vista urbanistico, effettuate nell'immobile con la conseguente necessità di effettuare le varie operazioni di rilievo, restituzione grafica, predisposizione delle singole planimetrie.

L'incarico di aggiornamento catastale ha imposto la necessità del deposito delle planimetrie relative a tutto il complesso, le quali pertanto risultano conformi allo stato di fatto. Nella rappresentazione attuale sono stati perciò riportati anche gli elementi



che -come verrà dettagliato al punto 13- non sono risultati conformi dal punto di vista urbanistico. Con la variazione SI0010377 l'immobile ha quindi conseguito la sola conformità catastale, senza -ovviamente- aver regolarizzato la posizione urbanistica, meglio dettagliata all'apposito -e successivo- punto 13.

RISPOSTA AL PUNTO N. 10

L'immobile risulta oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli.

ISCRIZIONI CONTRO:

- **Ipoteca Volontaria** a rogito del notaio Riccardo Coppini di Siena in data 20/03/2013 Repertorio n.60.805 Raccolta n.24.736 iscritta a Siena il 22/03/2013 R.P. n.392 R.G. n.2.195 per € 4.000.000,00 a favore della CHIANTIBANCA CREDITO COOPERATIVO Soc. Coop. con sede in Monteriggioni (SI) C.F: 01292880521

TRASCRIZIONI CONTRO:

- **Verbale di Pignoramento Immobili** notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Siena in data 10/09/2018 Repertorio n.2.392 trascritto a Siena in data 02/10/2018 R.P. n.5.963 R.G. n.9.007 a favore della ENEGAN SPA con sede in Firenze C.F: 06017420487 contro la soc. IL NUCLEO SRL debitrice esecutata e gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente relazione.

- **Verbale di Pignoramento Immobili** notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Siena in data 30/10/2018 Repertorio n.2.927 trascritto a Siena in data 12/11/2018 R.P. n.6.892 R.G. n.10.443 a favore della CHIANTIBANCA CREDITO COOPERATIVO Soc. Coop. con sede in Monteriggioni (SI) C.F: 01292880521 contro la soc. IL NUCLEO SRL debitrice esecutata e gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente relazione.

Con **sentenza dichiarativa di fallimento** n.41/2019 del 09/10/2019 il Tribunale di Siena ha dichiarato il fallimento della soc. IL NUCLEO srl debitrice esecutata



(Fallimento n.39/2019).

Si allega l'elenco sintetico delle formalità del Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Siena (**Allegato D**).

RISPOSTA AL PUNTO N. 11

L'immobile oggetto del pignoramento risulta identificato nella mappa censuaria allegata (**Allegato C**).

RISPOSTA AL PUNTO N. 12

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale è quella turistico-ricettiva (Ta attrezzature recettive e pubblici servizi).

RISPOSTA AL PUNTO N. 13

L'immobile in oggetto è conforme alle autorizzazioni, concessioni amministrative e pratiche edilizie di riferimento con le dovute precisazioni di seguito riportate ed emerse a seguito dell'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Siena e successivi riscontri tecnici peritali dopo gli accertamenti in loco.

E' presente la dichiarazione di abitabilità prot. n.47 del 05/03/1982 rilasciata dal Comune di Siena a seguito di domanda presentata il 3/03/1982 prot. n. 6222 (allegata alla P.E. n. 9411 del 28/11/1981).

L'elenco cronologico delle pratiche edilizie afferenti all'immobile fin dalla sua costruzione risulta essere:

- PRATICA EDILIZIA 13628 del 31/10/1968 a nome ENTE PROVINCIALE

PER IL TURISMO: costruzione dell'Ostello della Gioventù.

- PRATICA EDILIZIA 14452 del 4/10/1969 a nome ENTE PROVINCIALE

PER IL TURISMO: proroga alla Licenza Edilizia n.13628/1968.

- PRATICA EDILIZIA 15269 del 21/09/1970 a nome ENTE PROVINCIALE

PER IL TURISMO: proroga alla Licenza Edilizia n.14452/1969.



• PRATICA EDILIZIA 607 del 16/09/1971 a nome ENTE PROVINCIALE PER IL TURISMO: proroga alla Licenza Edilizia n.15269/1970.

• PRATICA EDILIZIA 1404 del 31/07/1972 a nome ENTE PROVINCIALE PER IL TURISMO: variante alla Licenza Edilizia n.607/1971.

• PRATICA EDILIZIA 2108 del 24/05/1973 a nome ENTE PROVINCIALE PER IL TURISMO: variante alla Licenza Edilizia n.1404/1972.

• PRATICA EDILIZIA 9411 del 28/11/1981 a nome COMUNE DI SIENA: completamento dell'Ostello della Gioventù.

• PRATICA EDILIZIA 26072 del 27/07/2001 a nome COMUNE DI SIENA: adeguamento alla normativa antincendio con costruzione di scala esterna al fabbricato ed installazione delle porte REI.

• PRATICA EDILIZIA 39254 del 3/03/2005 a nome COMUNE DI SIENA: manutenzione straordinaria delle coperture, abbattimento delle barriere architettoniche mediante installazione ascensore, rampe di accesso e servizi igienici.

• PRATICA EDILIZIA 65964 del 23/09/2013 SCIA a nome IL NUCLEO SRL: relativa alla realizzazione di pedana esterna in legno.

• PRATICA EDILIZIA 66262 del 16/10/2013 SCIA a nome IL NUCLEO SRL: relativa alla manutenzione straordinaria dell'impianto termico e riqualificazione energetica dell'involucro edilizio.

• PRATICA EDILIZIA 68247 del 30/05/2014 a nome IL NUCLEO SRL (variante alla SCIA n.66262/2013): inerente l'installazione di pannelli solari termici, interventi per il superamento di barriere architettoniche esterne, diversa organizzazione degli spazi interni del locale ex mensa per ricavare camere per disabili con n.12 posti letto, riorganizzazione di porzione del piano sottotetto per ricavare n.6 posti letto, spostamento degli infissi e porte dell'ingresso laterale con



chiusura di porzione di porticato, adeguamenti in materia di prevenzione incendi.

Per completezza di indagine e di informazioni tecnico peritali lo scrivente previa visione ed esame di tutte le pratiche ha provveduto ad estrarre ed allegare le ultime sei pratiche edilizie agli atti dall'anno 1981 all'anno 2014 (**Allegato E**) (le tre pratiche edilizie dall'anno 2013 all'anno 2014 sono archiviate digitalmente pertanto viene riportato ed allegato integralmente il file estatto dall'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Siena).

ACCERTAMENTI PERITALI SULLE DIFFORMITA' URBANISTICHE, EDILIZIE ED

IMPIANTISTICHE

Facciate ed esterni:

- Cappotto termico:

E' stato eseguito un isolamento dall'esterno "a cappotto" con isolante termico mediante l'applicazione di pannelli di polistirolo e di sughero, colorati nella tonalità bianca e bruna, posti in opera alternati, ed in parte tinteggiati nella tonalità simile all'esistente. L'intervento di coibentazione è stato eseguito anche in copertura, togliendo soltanto le tegole, applicando il pacchetto isolante e rimettendo le tegole. Le linee vita risultano installate il 11/07/2013 (**Allegato L**). Il lavoro è stato effettuato ma **manca il rivestimento sulle facciate esterne nel retro del piano terreno e su gran parte delle nuove tubazioni degli impianti che risultano ancora in vista dall'esterno e non "nascoste" dal cappotto, le colorazioni esterne sono state realizzate in difformità.**

- Ristrutturazione impianti termici:

L'edificio in precedenza era dotato di impianto termico a radiatori in ogni ambiente, servito dalle caldaie, la distribuzione è stata completamente rinnovata mediante una nuova linea eseguita esternamente sulla facciata che successivamente sarebbe



dovuta risultare coperta dal cappotto esterno. I radiatori sono stati sostituiti con dei

ventilconvettori predisponendo l'impianto per l'installazione di una pompa di calore in

modo tale da poterlo condizionare. Gli impianti sono stati realizzati ma **non è stata**

installata la pompa di calore, il piano seminterrato e l'alloggio del direttore al

piano terreno non sono riscaldati.

- Pannelli solari termici per la produzione di acqua calda sanitari:

Il lavoro non è stato effettuato e l'area centrale della copertura è rimasta con la

guaina impermeabilizzante a vista.

- Ampliamento impianto idrico antincendio:

Il lavoro è stato effettuato ma **manca la coibentazione delle tubazioni passanti**

all'esterno ed un carter di rivestimento.

- Due rampe per l'accesso ai disabili nell'entrata laterale, a destra e sinistra:

Il lavoro non è stato effettuato.

Piano seminterrato:

- Sala Riunioni:

E' stata creata una parete di divisione che impedisce l'uso delle uscite di sicurezza, in

difformità rispetto al progetto presentato, La divisione è stata eseguita impedendo

che la rimanente parte fosse dotata di uscite di sicurezza, peraltro nell'esame

progetto validato dai VV.FF questo ambiente costituisce un'attività soggetta al

controllo dei VV.FF. Sulla destra, in fondo al lato che guarda la scala antincendio

esterna, dovrebbe esserci un'unica stanza senza l'infisso apribile sull'esterno

(andranno tolte tutte le pareti divisorie dei due vani aggiuntivi creati – **INTERVENTO**

NON AUTORIZZATO – DA RIPRISTINARE). Stante la superficie delle pareti

realizzate (circa 40 mq) sarà necessaria la rimozione e lo smaltimento delle lastre di

cartongesso su entrambi i lati e delle strutture metalliche di supporto.



Il costo di quanto sopra è stimabile in circa € 10,00/mq per smontaggio e smaltimento e pertanto € 400,00.

Il controsoffitto della sala risulta incompleto e vi sono le perdite dalle tubazioni passanti.

- *Bagni Uomini:*

E' stata tolta una parete laterale.

- *Zona magazzino centrale (ex spogliatoi personale di servizio e bagni):*

Gli spogliatoi del personale di servizio sono stati spostati nel locale gabinetti. Per normativa ASL gli spogliatoi e la lavanderia non possono essere allestiti all'interno dei bagni. **Al posto degli spogliatoi e bagni risulta un locale unico con tutte le pareti di delimitazione tra spogliatoi e bagni eliminate.**

- *Zona magazzino in fondo:*

E' stata tolta la parete nell'angolo sulla destra. Occorre peraltro creare un'aerazione del magazzino direttamente sull'esterno pari a 1/40 della superficie in pianta (prescrizione VV.FF.)

Piano terreno:

- *Alloggio direttore:*

Deve essere dotato di porta non inferiore a REI 90 e dotata di mollone di richiamo (prescrizione VV.FF.).

- *Zona reception:*

I due infissi esterni a vetri sul portico rispettivamente a due e a tre ante per una superficie di circa 16 mq sono state tolli traslando gli stessi in ampliamento sull'esterno e creando una spalletta intermedia di separazione con formazione di due vani (includendo all'interno la finestra del bagno dell'alloggio direttore): **INTERVENTO**

NON AUTORIZZATO – DA RIPRISTINARE. Le opere di ripristino consisteranno



nello smontaggio e smaltimento degli infissi esistenti e loro sostituzione con infissi in alluminio posizionati nella posizione originariamente autorizzata.

Per lo smontaggio e smaltimento dei tre infissi si ipotizza una spesa complessiva di € **2.500,00**, mentre per il rifacimento ed il montaggio è ipotizzabile un costo di € **5.000,00**.

La delimitazione della zona bar dovrebbe essere, come da progetto, stondata e non angolare.

- Realizzazione di N.6 camere doppie per disabili nell'ex area mensa:

Il progetto prevedeva l'installazione di una porta antincendio in fondo al corridoio, per realizzare l'uscita di emergenza, inserendo i gradini e pianerottolo di collegamento con la scala antincendio esterna esistente: **il lavoro non è stato effettuato per come è stato progettato - Avrebbe dovuto esserci il pianerottolo di collegamento esterno con capienza di almeno due disabili (prescrizione VV.FF.), attualmente vi è un'uscita laterale all'esterno con l'interruzione della parte terminale del corridoio e l'avvenuta creazione di un volume chiuso.**

Le sei camere realizzate non sono comunicanti due a due come da disegno, risultano comunicanti solo le prime due, **il lavoro è stato effettuato in difformità allo stato di progetto.**

Lo stato di progetto prevedeva la creazione di finestre lungo il corridoio delle camere, come da disegno, ma **non sono state realizzate.**

- Aumento volumetrico con spostamento porte e infissi sul portico dell'ingresso laterale al vano scala centrale:

Il back office/ripostiglio ricavato è stato chiuso con cartongesso e rivestito con il sughero, l'accesso anziché essere dalla porta nell'atrio come da disegno è risultato all'interno del corridoio delle camere pertanto **il lavoro effettuato risulta in**



difformità allo stato di progetto.

Piani primo e secondo:

Occorre sigillare la parete REI verso il vano scala nei punti di passaggio delle canalette dell'impianto di rivelazione incendi

Piano terzo sottotetto:

- *Camerata nuova lato B:*

E' stata organizzata una camerata simile a quella esistente nell'ala A per complessivi n.6 posti letto e dotata di servizi igienici: **il lavoro è stato effettuato in difformità allo stato di progetto – non sono stati creati i tramezzi in entrambe le due camerate, per avere l'altezza media non inferiore a m 2,70, come da prescrizione ASL –**

Inoltre:

- I pluviali attualmente scaricano sulla strada e pertanto dovranno essere collegati alla rete di scarico delle acque bianche.
- Mancano i controsoffitti nei vari piani ove passano le tubazioni.
- A seguito di esame progetto e parere di conformità rilasciato dall'Ufficio prevenzione incendi dei VV.FF. (prat.n.13436 prot. n.10470 del 23/9/2014) non è mai stata presentata SCIA di cui all'art.4 DPR 151/2011 (**Allegato F**), pertanto ad oggi l'esercizio dell'attività ricettiva risulta inagibile. L'ultimo certificato di prevenzione incendi avente titolo era stato rilasciato dai VV.FF. in data 9/11/2010 (pratica n. 13436) con validità dal 27/10/2010 al 27/10/2013.

Stante l'assenza di regime vincolistico di tipo paesaggistico sull'area (si rammenta che la Via Fiorentina costituisce il limite con la zona vincolata più in adiacenza alla Città), le difformità sia interne che esterne potranno essere sanate mediante un'unica



istanza di accertamento di conformità in sanatoria ai sensi art. 209 LR 65/2014.

Il comma 6 del suddetto articolo 209 recita: *“Sulla richiesta di attestazione di conformità in sanatoria il comune si pronuncia entro i sessanta giorni successivi alla presentazione dell’istanza o dal ricevimento della documentazione integrativa richiesta dal responsabile del procedimento.*

Il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal comune stesso, da euro 1.000,00 a euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell’abuso”.

Stante la pluralità degli interventi eseguiti, ed in via prudenziale, appare ragionevole quantificare l’importo massimo di € 5.164,00.

Si ritiene appropriata la procedura che precede rispetto alla più immediata procedura di Comunicazione di Inizio Lavori “Tardiva” ai sensi art. 136 c. 6 LR 65/2014 in quanto alcune modifiche potrebbero aver interessato elementi strutturali e/o di sicurezza, oltre all’interessamento degli esterni, circostanze NON previste dalla procedura semplificata.

All’importo della sanzione che precede andrà aggiunto l’onere per le prestazioni tecniche di redazione pratica edilizia, quantificabile in € 2.500,00, l’onere per le prestazioni tecniche di redazione eventuale pratica strutturale, quantificabile in € 2.500,00, mentre non sarà necessario procedere alla variazione catastale in quanto già eseguita dal sottoscritto su autorizzazione del G.E. per conseguire la conformità catastale indispensabile al trasferimento.

Il costo totale degli adeguamenti, delle pratiche e delle sanzioni è pertanto quantificabile in **€ 10.164,00.**

Relativamente (e soprattutto) agli esterni, per le opere già autorizzate, realizzate in parte, ma non completate, si dovrà decidere se prevederne l’ultimazione, previa



richiesta di rinnovo delle autorizzazioni scadute, o sanare lo stato di fatto con la pratica che precede.

RISPOSTA AL PUNTO N. 14

Alla luce di quanto esposto al punto che precede, si provvederà a disporre una copia della presente per la trasmissione alla Procura.

Nel resede esterno retrostante risultano giacenti vario materiale edile, pannellature isolanti di poliuretano espanso e laterizi della copertura che probabilmente risulteranno necessari per il completamento della parte centrale incompiuta (e pertanto non verranno asportati), oltre a materiali di risulta lasciati a seguito di riparazioni termoidrauliche (**foto n. 10, 11, 13**) per la cui rimozione, allontanamento e smaltimento viene quantificato un costo pari a **€ 3.000,00**.

RISPOSTA AL PUNTO N. 15

Il sottoscritto, essendo il fabbricato oggetto di procedura esecutiva ricadente in cat. D/2 ha richiesto al Giudice la nomina di un temotecnico abilitato come da istanza presentata il 13/08/2019. Si riporta pertanto l'Attestato di Prestazione Energetica predisposto e trasmesso dal tecnico incaricato P.I. Elvio Lotti (**Allegato G**) dal quale si attesta la classe energetica **F** e la prestazione energetica globale pari a **149,42 kWh/mq anno**.

RISPOSTA AL PUNTO N. 16

Il primo accesso sull'immobile è stato effettuato dal sottoscritto il 9/7/2019 con la presenza del custode giudiziario nominato nella persona dell'Avv. Fabio Bracciali, di un socio della società esecutata nella persona del Sig. Giacomo Toscano e del legale rappresentante della società occupante Sig. Gerardo Fucci. Un secondo accesso ricognitivo è avvenuto in data 2/8/2019 su indicazione del G.E. in occasione della riconsegna delle chiavi da parte della società occupante Concordia Travel alla



custodia giudiziaria nelle persone degli avvocati Fabio Bracciali e Federico Gabbana.

Tutti i successivi e necessari sopralluoghi tecnici sono avvenuti alla presenza del legale rappresentante della società Guidoriccio srls Sig. Giacomo Toscano, società attualmente occupante in qualità di cessionaria dell'azienda "Siena Hostel Guidoriccio" di proprietà della Nucleo srl, quest'ultima dichiarata fallita in data 9/10/2019.

RISPOSTA AL PUNTO N. 17

L'immobile in esame è situato alla periferia nord-ovest della città di Siena lungo la viabilità di Via Fiorentina al civico 89, arteria stradale di ingresso alla città che collega quest'ultima allo svincolo autostradale di Siena Nord del raccordo Siena-Firenze distante circa 1 km, oltreché all'inizio della S.S.2 Cassia Nord e della S.S.222 Chiantigiana. La zona pertanto risulta ben collegata e agevolmente raggiungibile da tutte le direzioni anche con il servizio di trasporto pubblico interrurbano che ha la fermata distante 200 metri.

All'immobile vi si accede attraverso un percorso pedonale dalla Via Fiorentina oppure con un accesso carrabile dalla retrostante Via Napoli **(foto n.1 e 7)**.

L'edificio è rappresentato da una porzione di fabbricato a destinazione "Ostello della Gioventù" la cui parte residua in adiacenza risulta in proprietà del Comune di Siena locata all'emittente radiofonica "Radio Siena srl", si sviluppa su cinque livelli con due corpi adiacenti ad un corpo centrale di forma trapezoidale che contiene la scala interna con le rampe a vista. Il collegamento verticale è assicurato anche con un ascensore che collega il piano seminterrato (attualmente escluso dal servizio) ai piani primo e secondo (al piano terzo vi è la sala macchine ascensore) mentre sulla parete posta ad ovest si trova la scala esterna in ferro per la sicurezza antincendio e sulla parete est un'altra scala dedicata al personale di servizio per il collegamento tra il



piano primo ed il piano terzo. Si allega la ricevuta dell'ultimo rapporto di assistenza

tecnica rinvenuto (**Allegato M**).

La struttura ricettiva ha una potenzialità di accoglienza di 50 camere doppie, 2

camere singole più due camerate (maschile e femminile) al piano terzo sottotetto per

un totale di 118 posti letto, si sviluppa su un'area totale lorda di **2.502 mq** (7.910 mc)

esclusi piazzali, resede e scala antincendio esterna, ed è così composta:

- piazzale e resede esterno: pertinenza di proprietà esclusiva di **1.321 mq** (subalterno

8) con ingresso pedonale da Via Fiorentina e ingresso carrabile da Via Napoli,

asfaltato e con spazi a verde, adibito al transito veicolare, zona relax ed ingressi alla

struttura (**foto da n.1 a n.13**).

- piano seminterrato: vi si accede sia del resede esterno che dalla scala vetricale

interna, si sviluppa su una superficie di **574 mq** ed è composto da sala riunioni con

adiacente guardaroba, servizi igienici per il personale, magazzino, locale adibito a

spogliatoi, lavanderia, locali tecnici e centrale termica a gas metano con impianto

antincendio, questi ultimi con accessi esclusivi da scala esterna sul retro (**foto da**

n.14 a n.35).

- piano terreno: vi sono i due accessi alla struttura uno laterale sull'atrio della scala

interna trapezoidale a giorno ed uno sul lato di Via Fiorentina con ingresso nella zona

bar, è composto da una zona riservata ad alloggio per il gestore, zona bar con area

soggiorno, zona reception, zona camere con n.6 camere doppie con balcone ed

uscita di sicurezza laterale sul resede retrostante, per una superficie complessiva di

575 mq (foto da n.36 a n.51).

- piano primo: con zona relax allo sbarco delle due rampe della scala centrale che dà

accesso alle due ali dell'edificio adibite esclusivamente a camere provviste di lavabo

con servizi igienici in comune, l'ala ovest accoglie 14 camere (13 doppie + 1 singola)



+ servizi igienici con corridoio e uscita di sicurezza sulla scala antincendio esterna,

l'ala est ha lo sbarco dell'ascensore sul corridoio con accesso a 9 camere doppie +

servizi igienici; nel complesso sviluppa una superficie complessiva di **470 mq (foto**

da n.52 a n.62).

- piano secondo: sostanzialmente identico per distribuzione e superficie al piano

primo, la zona relax allo sbarco delle due rampe della scala centrale dà eccesso alle

due ali dell'edificio adibite esclusivamente a camere provviste di lavabo con servizi

igienici in comune, l'ala ovest accoglie 14 camere (13 doppie + 1 singola) + servizi

igienici con corridoio e uscita di sicurezza sulla scala antincendio esterna, l'ala est ha

lo sbarco dell'ascensore sul corridoio con accesso a 9 camere doppie + servizi

igienici; nel complesso sviluppa una superficie complessiva di **470 mq (foto da n.52**

a n.62).

- piano terzo (attico): accessibile solamente tramite la scala centrale la cui zona di

sbarco dà accesso alla terrazza esterna ed alle due ali dell'edificio adibite

esclusivamente a camerate con servizi igienici in comune, l'ala ovest adibita a

dormitorio femminile accoglie 4 camere con accesso comune + servizi igienici e con

uscita di sicurezza sulla scala antincendio esterna, l'ala est adibita a dormitorio

maschile sviluppa una camerata da 6 posti letto + servizi igienici, il tutto su una

superficie complessiva di **405 mq (foto da n.63 a n.75).**

La scala in testa al corpo di fabbrica est, avente superficie in pianta di **8 mq** e

comunicante dall'esterno i corridoi delle camere dei piani primo, secondo e terzo può

essere usata solamente da personale di servizio in quanto non possiede requisiti di

sicurezza per la corretta impostazione della via di esodo.

La copertura dei due corpi maggiori è a falde inclinate con tegole portoghesi mentre

quella del corpo centrale trapezoidale è piana finita a guaina impermeabilizzante



(foto n.76), risultano installate le linee vita **(Allegato L)**.

La tecnica costruttiva dell'immobile risale agli anni 70, la prima pratica edilizia per la costruzione è la Licenza Edilizia n. 13628 del 31/10/1968 intestata all'Ente Provinciale per il Turismo che ha eseguito i lavori fino al completamento delle strutture al grezzo dopodichè il fabbricato fu trasferito in proprietà al Comune di Siena che ha completato i lavori con pratica edilizia n.9411 del 28/11/1981, fine lavori in data 30/12/1981 a firma dell'Ing. Marco Protti con abitabilità/agibilità in data 5/03/1982 prot. n.47.

La struttura del fabbricato è a telaio in cemento armato, i solai e le falde del tetto sono in latero cemento, le finiture interne sono con intonaco a calce, i pavimenti e rivestimenti con prevalenza di gres ceramica e piastrelle di maiolica.

Il manto di copertura è stato integralmente rifatto nell'anno 2013 (SCIA n.66262 del 16/10/2013) con apposizione di pacchetto isolante e impermeabilizzazione con guaina bituminosa in due strati sovrapposti sotto le tegole.

Ai piani terreno, primo e secondo dal vano scala centrale compartimentato si accede ai due corridoi delle camere attraverso porte REI 60 complete di maniglioni antipanico, le porte delle singole camere sono REI 30 con dispositivo di autochiusura controllato da badge.

La messa in opera dell'ascensore di collegamento tra il piano seminterrato (il piano seminterrato è attualmente escluso dal servizio) e il piano secondo risale all'anno 2005 (P.E. n.39254 del 3/03/2005) sfruttando il vano corsa già predisposto in fase di costruzione dell'edificio.

Gli infissi esterni delle camere ai piani primo e secondo sono in legno pino di svezia trattato a vista mentre gli infissi dei piani seminterrato, terreno sono in alluminio anodizzato e vetri visarm installati nell'anno 2005; gli infissi delle camerate del piano



attico risultano installati nel 2014 con vetri-camera.

Le sei camere del piano terreno sono state create nell'anno 2014 (P.E. 68247 del 30/05/2014) ed ognuna ha servizi igienici accessibili anche a disabili con portefinestre scorrevoli di accesso al balcone e vetri-camera.

L'impianto termico di riscaldamento a gas metano è stato integralmente ristrutturato nell'anno 2013 (SCIA n.66262 del 16/10/2013) assieme alla riqualificazione energetica dell'involucro edilizio con apposizione perimetrale di cappotto termico di 12 cm – polistirolo + sughero - e pacchetto isolante in copertura sotto le tegole, con linee di adduzione eseguite esternamente sulla facciata (risultano ancora a vista non essendo state ricoperte e "nascoste" dal cappotto), sostituzione dei radiatori con ventilconvettori predisponendo la struttura per la futura climatizzazione estiva.

Per l'impianto idrico sanitario di fornitura acqua calda fredda è presente un bollitore da 1500 litri e mantenimento della pressione con apposita autoclave. E' presente l'impianto di addolcimento.

Si allegano gli ultimi due rapporti di controllo di efficienza energetica datati 26/11/2018 riferiti alle due caldaie a gas metano con i rispettivi libretti degli impianti asserviti per il riscaldamento e la produzione di acqua calda (**Allegato H**).

L'impianto elettrico ha quadri generali con i misuratori ENEL al piano terreno nella zona reception, ogni piano ha i quadri di derivazione ed ogni camera è dotata di interruttore differenziale salvavita, nelle zone a comune sono distribuite luci notturne con inserite luci di sicurezza aventi dispositivo automatico di inserimento nel caso di mancanza di energia elettrica.

L'impianto antincendio è costituito essenzialmente da gruppo antincendio regolamentare per attacco dalla rete dell'acquedotto alle motopompe dei VV.FF. per sistemazione a terra, tipo UNI 70 x 2.1/2 corredato di cassette di muratura a terra e



completo di chiusure, bocche da incendio ad ogni piano con lance antincendio

NASPO (una all'interno dei corridoi delle ale est e due all'interno dei corridoi delle ale

ovest dei piani primo, secondo e terzo), estintori uno ogni 200 mq, impianto di

rilevazione fumi, ad ogni piano vi è il pulsante collegato all'allarme acustico, lampade

di sicurezza autoalimentate nelle vicinanze delle vie di esodo.

Le opere strutturali di adeguamento antincendio con la creazione della scala di

sicurezza esterna e l'installazione delle porte REI risalgono all'anno 2001 (P.E.

n.26072 del 27/07/2001).

Non esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico e la relativa

autorizzazione antincendio in corso di validità: a seguito di esame progetto e parere

di conformità rilasciato dall'Ufficio prevenzione incendi dei VV.FF. (prat.n.13436 prot.

n.10470 del 23/9/2014) non è mai stata presentata la SCIA di cui all'art.4 DPR

151/2011 (**Allegato F**).

Si allegano gli ultimi rapporti degli interventi tecnici di controlli e manutenzioni

effettuati sui sistemi antincendio nel primo semestre 2019 (**Allegato N**).

Confini: Comune di Siena da più lati, Via Fiorentina, Via Napoli salvo se altri

RISPOSTA AL PUNTO N. 18

Il bene pignorato è vendibile in un unico lotto.

RISPOSTA AL PUNTO N. 19

L'immobile è pignorato per l'intera proprietà.

RISPOSTA AL PUNTO N. 20

Lo scrivente, prima dell'accesso con il custode giudiziario IVG, ha provveduto a

richiedere all'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale di Siena e trasmettere al

Custode Giudiziario il contratto di affitto di ramo di azienda stipulato il 31/07/2017

autenticato notaio Nicola Guerriero di Lauria (PZ) rep. n.6738 racc. n.4919 e



registrato a Lagonegro (PZ) il 30/08/2017 al n.1820 serie 1T dalla NUCLEO srl con la

CONCORDIA TRAVEL srls, contratto poi risolto consensualmente tra le parti con

Atto di Risoluzione consensuale del 1/07/2019 autenticato notaio Francesco Favilli di

Siena rep. n.14380 racc. n.7861.e registrato a Siena il 18/07/2019 al n.4160 serie 1T

(Allegato I).

L'immobile pignorato risulta attualmente occupato dalla società Guidoriccio srls con

sede in Empoli (FI) Via L. Russo n.22 C.F. e P.IVA 06952170485 in qualità di

cessionaria dell'azienda "Siena Hostel Guidoriccio" di proprietà della debitrice

esecutata NUCLEO srl, quest'ultima dichiarata fallita in data 9/10/2019. L'immissione

nella detenzione dell'immobile pignorato da parte della suddetta società è avvenuta

previa istanza e successiva autorizzazione del Giudice del 9/09/2019, con verbale

redatto dal Custode Giudiziario IVG il giorno 20/09/2019 e pagamento dell'indennità

di occupazione per come determinata dal sottoscritto con relazione depositata il

13/08/2019.

RISPOSTA AL PUNTO N. 21

L'immobile pignorato risulta attualmente occupato dalla società Guidoriccio srls come

evidenziato al punto precedente.

RISPOSTA AL PUNTO N. 22

Attualmente non vi sono contratti di locazione in essere.

RISPOSTA AL PUNTO N. 23

Sul bene pignorato non grava alcuna tipologia di vincolo, non esistono vincoli o oneri

condominiali gravanti sull'acquirente né diritti demaniali o usi civici, ad eccezione di:

- consenso prestato, al momento dell'acquisto da parte della società debitrice

esecutata, al permanere di un'antenna sulla copertura del fabbricato (sopra il vano

scala centrale) a servizio dell'emittente radiofonica conduttrice della proprietà



confinante (**foto n.76**), secondo le modalità pattuite all'art. 6 del contratto di

compravendita datato 20/03/2013 rep. n. 60804 racc. n. 24735 dal notaio

Riccardo Coppini di Siena trascritto a Siena in data 22/03/2013 RG n.2193 RP

n.1523 (**Allegato B**), che prevede il permanere dell'antenna con il permanere

della destinazione dell'immobile locato a sede di emittenza radiofonica.

- onere contenuto nell'atto di donazione a rogito notaio Giovanni Ginanneschi di

Siena in data 10/04/1979 rep. n. 59745/21111 registrato a Siena il 23/04/1979 al

n. 2796 vol. 177 trascritto il 13/04/1979 al n. 1648 R.P., di mantenere inalterata la

destinazione del fabbricato ad "Ostello della Gioventù", come menzionato all'art.7

nell'atto di compravendita citato al punto precedente.

RISPOSTA AL PUNTO N. 24

Nella determinazione del valore di mercato del lotto costituente l'immobile pignorato

lo scrivente procede al calcolo della superficie commerciale partendo dalla superficie

lorda di riferimento rilevata dalle risultanze di rilievo effettuato durante i sopralluoghi e

convertendola nell'equivalente superficie commerciale applicando le correzioni delle

incidenze percentuali dovute alla presenza di eventuali pertinenze ed utilizzando i

criteri ed i parametri di calcolo adottati dalla "Consulta Interassociativa dei

Professionisti dell'Immobiliare della Provincia di Siena" esponendo analiticamente gli

adeguamenti discrezionali e le correzioni percentuali della stima in virtù delle

specificità delle circostanze e/o anche sulla scorta delle effettive peculiarità

dell'immobile oggetto di stima.

Per quanto attiene alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene

immobile oggetto di esecuzione, essa non risulta possibile effettuarsi con il metodo di

"stima sintetica comparativa" non esistendo valori di mercato comparabili e riferibili a

beni immobili simili a quello in oggetto e per superfici ricettive con riferimento alla



tipologia in esame "ostello della gioventù", ubicati nella stessa zona ed appartenenti allo stesso segmento di mercato, pertanto il sottoscritto ritiene coerente prendere a riferimento il prezzo della compravendita oggetto dell'acquisto nell'anno 2013 da parte della società debitrice esecutata, precisando i necessari adeguamenti di valore in virtù sia dei miglioramenti per i lavori nel frattempo eseguiti come pure delle mutate condizioni del mercato immobiliare negli ultimi sette anni, decurtando infine i costi da sostenersi per il ripristino dei luoghi a seguito delle difformità edilizie urbanisticamente non sanabili, la sanzione amministrativa a seguito della richiesta di attestazione di conformità in sanatoria, onorari per prestazioni tecniche e costi per la rimozione dei materiali di risulta giacenti all'esterno. A seguito di indagini via web, consultazioni delle pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare Nazionale ed indicazioni fornite allo scrivente da operatori del mercato immobiliare presenti sulla piazza di Siena nella quale si trova il bene di interesse, si espone quanto segue:



Calcolo della superficie commerciale

Tipo superficie	Sup. utile lorda/area	% correzione	Sup. commerciale
Magazzini PS1	157 mq	0,60 (60%)	94,20 mq
Sala Riunioni PS1	258 mq	0,70 (70%)	180,60 mq
Zona bagni PS1	55 mq	100%	55 mq
Scala centrale PS1	45 mq	100%	45 mq
Locali tecnici PS1	59 mq	0,20 (20%)	11,80 mq
Scala centrale PT	60 mq	100%	60 mq
Zona bar PT	205 mq	100%	205 mq
Camere PT	205 mq	100%	205 mq
Balconi camere PT	50 mq	0,35 (35%)	17,50 mq
Alloggio direttore	55 mq	100%	55 mq
Scala centrale P1	70 mq	100%	70 mq
Camere P1	400 mq	100%	400 mq
Scala centrale P2	70 mq	100%	70 mq
Camere P2	400 mq	100%	400 mq
Scala centrale P3	50 mq	100%	50 mq
Camere P3	330 mq	0,75 (75%)	247,50 mq
Terrazza P3	25 mq	0,40 (40%)	10 mq
Scala di servizio coperta	8 mq	0,25 (25%)	2 mq
Scala antincendio scoperta	29 mq	0,15 (15%)	4,35 mq
Piazzali e resede	1.321 mq	0,15 (15%)	198,15 mq
TOTALE			2.381,10 mq



Calcolo del più probabile valore di mercato

Come si evince all'art.5 dell'atto di compravendita del 20/03/2013 la società debitrice eseguita ha acquistato l'immobile di cui trattasi per un corrispettivo pagato di € 2.055.590,00 (duemilionicinquantacinquemilacinquecentonovanta/00) ed in considerazione dei lavori effettuati di riqualificazione energetica dell'involucro edilizio, ristrutturazione impiantistica e creazione di sei nuove camere si ritiene congruo un incremento di valore stimato pari al 10%.

A tal proposito lo scrivente rimarca che in base alla normativa vigente per l'esercizio dell'attività ricettiva che sarà svolta, da parte dell'aggiudicatario dovrà essere tenuto conto dei costi di adeguamento alla normativa antincendio al momento dei lavori che saranno da effettuarsi.

Analizzando le banche dati delle quotazioni immobiliari nell'arco temporale degli ultimi sette anni e riferite al comune di Siena nel territorio adiacente al nucleo abitativo principale, per la tipologia "pensioni e assimilati", si osserva una contrazione dei valori di mercato medi dal 1° semestre dell'anno 2013 al 1° semestre dell'anno 2020 pari al 31,87% .

Tutto ciò premesso avremo:

$$€ 2.055.590,00 + 10\% = € 2.261.149,00 - 31,87\% = € 1.540.520,81 - € 400,00$$

(rimozione pareti cartongesso P1S) - € 7.500,00 (ripristino a seguito dell'ampliamento volumetrico con infissi al PT) - € 5.164,00 (sanzione amministrativa) - € 5.000,00 (prestazioni tecniche) - € 3.000,00 (rimozione materiali di risulta) = € 1.519.456,81.

Al valore complessivo come sopra determinato si applica la decurtazione in misura pari al 15% per l'assenza di garanzie per eventuali vizi occulti, pertanto:

$$€ 1.519.456,81 - 15\% = € 1.291.538,29$$

Il totale arrotondato del più probabile valore immobiliare dell'immobile



pignorato risulta essere pari a € 1.292.000,00

(unmilione duecentonovantaduemila/00) equivalente ad un valore di mercato

€/mq commerciale arrotondato pari a € 543,00.

La presente relazione peritale si compone di n.383 pagine compresi gli allegati.

In virtù di quanto sopra, il sottoscritto, ritiene in fede di aver esaustivamente espletato

l'incarico affidatogli dall'III.mo Giudice.

Allegati:

A) Comunicazione dell'I.V.G. per il primo accesso all'immobile e copia dei verbali delle ricognizioni.

B) Copia dell'atto di provenienza dell'immobile pignorato.

C) Visura, estratto di mappa, planimetrie, elaborato planimetrico, ricevuta di avvenuta denuncia di variazione.

D) Ispezione Ipotecaria.

E) Pratiche edilizie.

F) Parere di conformità rilasciato dall'Ufficio Prevenzione Incendi dei VV.FF.

G) Attestato di Prestazione Energetica.

H) Rapporti di controllo di efficienza energetica e libretti di impianto.

I) Contratto di affitto e Atto di risoluzione.

L) Dichiarazione di fine lavori e collaudo delle linee vita.

M) Ricevuta di assistenza tecnica ascensore.

N) Rapporti di interventi tecnici sui sistemi antincendio.

O) Documentazione fotografica.

Poggibonsi, 29 maggio 2020

L'esperto stimatore

Dott. Giuseppe VANNINI

