

**TRIBUNALE DI GROSSETO**

**SEZIONE CIVILE**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N. 138/2020 R.G.E.I.**

**Promossa da:** **XXXXXX – XXXXXX S.p.A.** Via S. Brigida  
39  
Napoli

**Contro:** **XXXXXXXX** Via del Fattorone 1  
Castel del Piano (GR)

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI: Dott.ssa Cristina Nicolò**

**RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA**

**C.T.U.**

**Ing. Alessandro Ceciarini**  
Viale Ombrone, 44  
58100 GROSSETO  
[alessandroceciarini@tin.it](mailto:alessandroceciarini@tin.it)  
[alessandro.ceciarini@ingpec.eu](mailto:alessandro.ceciarini@ingpec.eu)



CECIARINI  
ALESSANDRO  
Ordine degli Ingegneri  
della Provincia di  
Grosseto  
Ingegnere  
24.05.2023 19:02:21  
GMT+00:00

Grosseto, 22 maggio 2023



- INDICE -

<b>1. PREMESSA</b> .....	3
<b>2. RISPOSTA AI QUESITI</b> .....	6
<b>2.1. QUESITO 1</b> .....	6
<b>2.1.1. Iscrizioni</b> .....	7
<b>2.1.2. Trascrizioni</b> .....	7
<b>2.1.3. Provenienza ultraventennale</b> .....	8
<b>2.2. QUESITO 2</b> .....	9
<b>2.3. QUESITO 3</b> .....	11
<b>2.4. QUESITO 4</b> .....	11
<b>2.5. QUESITO 5</b> .....	11
<b>2.6. QUESITO 6</b> .....	16
<b>2.7. QUESITO 7</b> .....	17
<b>2.8. QUESITO 8</b> .....	17
<b>2.9. QUESITO 9</b> .....	18
<b>2.10. QUESITO 10</b> .....	18
<b>2.11. QUESITO 11</b> .....	18
<b>2.12. QUESITO 12</b> .....	19
<b>3. FORMAZIONE LOTTO DI VENDITA</b> .....	21



**TRIBUNALE DI GROSSETO**  
**SEZIONE CIVILE**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N. 138/2020 R.G.E.I.**

**Promossa da:** XXXXXX – XXXXXX S.p.A. Via S. Brigida  
39  
Napoli

**Contro:** XXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Via del Fattorone 1  
Castel del Piano (GR)

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI: Dott.ssa Cristina Nicolò**

**1. PREMESSA**

Il sottoscritto ing. Alessandro Ceciarini, libero professionista iscritto all'Ordine degli ingegneri di Grosseto al n. 302, con studio in Grosseto viale Ombrone 44 tel. 056424613, è stato nominato C.T.U. nella procedura in oggetto in data 01/06/2021 con l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti.

***Quesito 1***

*Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (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) segnalando immediatamente al giudice e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga 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; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante in atti).*

***Quesito 2***

*Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno,*



*caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).*

### **Quesito 3**

*Accerti 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.*

### **Quesito 4**

*Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.*

### **Quesito 5**

*Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

### **Quesito 6**

*Indichi 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, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47.*

### **Quesito 7**

*Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

### **Quesito 8**

*Dica, se l'immobile è pignorato solo pro-quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali congruagli in denaro; proceda, 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 L. 3 giugno 1940, n. 1078.*

### **Quesito 9**

*Accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa*



*anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se vi sia ancora pendente il relativo giudizio.*

**Quesito 10**

*Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa al coniuge.*

**Quesito 11**

***Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** 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); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

**Quesito 12**

***Determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).*

Le operazioni peritali ebbero inizio il 12 novembre 2021 con accesso agli immobili oggetto di stima, alla presenza del delegato alla vendita e custode giudiziario dott. Alessandro Salvini e del P.I. Emanuele Mucci in rappresentanza dell'Istituto Statale Istruzione Superiore "Polo Amiata Ovest" che è l'utilizzatore dell'immobile oggetto della procedura dato in affitto all'Amministrazione Provinciale di Grosseto. Successivamente in data 21 giugno 2022 è stata presentata richiesta di accesso agli atti al Comune di Arcidosso per esaminare le pratiche edilizie relative al compendio immobiliare in oggetto, che solamente in data 13 settembre 2022 sono state messe a disposizione. In data 1 dicembre 2021, 11/08/2022 e 22/05/2023 sono stati effettuati accessi digitali all'archivio dei Servizi Catastali e Pubblicità Immobiliare di Grosseto dell'Agenzia delle Entrate per acquisire le visure catastali aggiornate, le planimetrie



catastali, l'elaborato planimetrico, l'estratto del foglio di mappa e aggiornare le iscrizioni e trascrizioni.

## 2. RISPOSTA AI QUESITI

Sulla base dei documenti in atti, degli accertamenti effettuati dallo scrivente CTU presso i pubblici uffici e dai sopralluoghi presso gli immobili pignorati, si può rispondere nel modo seguente ai quesiti posti dal Giudice.

### 2.1. QUESITO 1

*Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (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) segnalando immediatamente al giudice e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga 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; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante in atti).*

Lo scrivente ha potuto verificare che nel fascicolo della procedura è presente la certificazione notarile emessa ai sensi della Legge 302/98 rilasciata dal Notaio Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere (CE) con le formalità esistenti sui beni oggetto di pignoramento nel ventennio a tutto il 01.12.2020 relativamente all'immobile oggetto della procedura.

Lo scrivente ha provveduto ad aggiornare l'elenco delle note come da ispezione telematica T 101820 in data 22/05/2023, dalla quale non sono emerse nuove formalità in data successiva al pignoramento.

Nel fascicolo è presente anche la visura storica per immobile, come da visura telematica n. T276153 del 13.01.2021. Non sono presenti le planimetrie catastali degli immobili, l'estratto del foglio di mappa catastale e l'elaborato planimetrico che lo scrivente ha reperito in proprio per via telematica sul portale SISTER dell'Agenzia dell'Entrate, e che vengono riportate nell'allegato 01.

Sulla base della documentazione presente nel fascicolo si elencano le seguenti formalità:



### 2.1.1. *Iscrizioni*

Formalità n. 6137/1145 del 16.04.2003 per iscrizione di **ipoteca volontaria** derivante da Atto Notarile pubblico in data 14.04.2003 rep. 22903/9198 Notaio Graziosi Sergio per Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, a cui è seguita la Comunicazione n. 1135 del 19/06/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 20/01/2009. Cancellazione totale eseguita in data 22/06/2009 (Art.13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

Formalità n. 19510/3846 del 16.12.2008 per iscrizione di **ipoteca volontaria** derivante da Atto Notarile pubblico in data 11.12.2008 rep. 79205/21900 Notaio Morelli David per Concessione a Garanzia di Mutuo per l'importo totale di € 1.330.000,00 di cui capitale per € 665.000,00  
a favore di

Cariprato Cassa Di Risparmio Di Prato Spa con sede in Prato C.F. 00515340974  
contro

XXXXXXXXX Srl con sede in Arcidosso (GR) C.F. XXXXXXXXX

per la **quota di 1/1 piena proprietà** sopra i seguenti beni:

*Immobili censiti al Catasto Fabbricati di Arcidosso*

*foglio 30 particella 546 sub 7, unito al sub 8, cat D2 in Arcidosso via  
Risorgimento n. 4*

Formalità n. 8621/1654 del 11.06.2009 per iscrizione di **ipoteca legale** derivante da Atto in data 09.06.2009 rep. 123236/51 di Equitalia Gerit Spa con successiva Annotazione n. 1427 del 03.07.2009 per cancellazione totale.

### 2.1.2. *Trascrizioni*

Formalità n. 2022/1468 del 27.02.1998 nota di trascrizione Atto Notarile Pubblico del 29/01/1998 rep. 87823 Notaio Ripoli Salvatore per costituzione di vincolo di destinazione della durata di anni 10 per la **piena proprietà** dei seguenti beni:

*Immobili censiti al Catasto Fabbricati di Arcidosso*



*foglio 30 particella 546 sub 7, unito al sub 8, cat D2 in Arcidosso via  
Risorgimento n. 4*

a favore di

Regione Toscana con sede in Firenze C.F. 01386039488

contro

XXXXXXX con sede in Arcidosso (GR) C.F.

XXXXXXX

Formalità n. 13986/10082 del 20.09.2002 nota di trascrizione Atto Pubblico  
Compravendita del 17/09/2002 rep. 21711 Notaio Graziosi Sergio per cessione  
diritto di proprietà per la **piena proprietà 1/1** dei seguenti beni:

*Immobili censiti al Catasto Fabbricati di Arcidosso*

*foglio 30 particella 546 sub 7, unito al sub 8, cat D2 in Arcidosso via  
Risorgimento n. 4*

a favore di

XXXXXXXXXX Srl con sede in Arcidosso (GR) C.F. XXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXX con sede in Arcidosso (GR) C.F.

XXXXXXX

Formalità n. 14608/10649 del 01.12.2020 nota di trascrizione di **verbale  
pignoramento immobili** emesso dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di  
Grosseto rep. 1403 del 06/10/2020 per la **piena proprietà 1/1** sopra i seguenti beni:

*Immobili censiti al Catasto Fabbricati di Arcidosso*

*foglio 30 particella 546 sub 7, unito al sub 8, cat D2 in Arcidosso via  
Risorgimento n. 4*

a favore di

XXXXXXX-XXXXXXX Spa con sede in Napoli C.F. 05828330638 contro

XXXXXXXXXX Srl con sede in Arcidosso (GR) C.F. XXXXXXXXXXX

### **2.1.3. Provenienza ultraventennale**

Risulta identificato l'atto di provenienza ultraventennale corrispondente all'atto  
Pubblico di Compravendita del 17/09/2002 rep. 21711 Notaio Graziosi Sergio con



cui XXXXXX con sede in Arcidosso (GR) C.F. XXXXXX trasferiva la **piena proprietà 1/1** del fabbricato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso al foglio 30 mappale 546 sub 7, unito al sub 8, cat D2 in Arcidosso via Risorgimento n. 4, a XXXXXXXX Srl con sede in Arcidosso (GR) C.F. XXXXXXXX.

Risulta identificato anche l'atto Pubblico di Compravendita del 04/08/1995 rep. 56477 Notaio Ripoli Salvatore, trascritto a Grosseto il 24.08.1995 al n. 9709/6720 con cui XXXXXXXX C.F. XXXXXXXX e XXXXXXXX C.F. XXXXXXXX trasferivano la **piena proprietà 1/1** del fabbricato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso al foglio 30 mappale 546 sub 1 cat D2 in Arcidosso via Risorgimento n. 4, a XXXXXX con sede in Arcidosso (GR) C.F. XXXXXX.

## **2.2. QUESITO 2**

**Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente:** comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).

Trattasi di edificio a destinazione turistico ricettiva in linea a quattro piani S1, T, 1, 2, 3, realizzato nel suo nucleo originario prima del 1967 e successivamente ampliato e modificato sino alla attuale configurazione tra gli anni '80 e '90, situato in Arcidosso via Risorgimento n. 4, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 30 mappale 546 sub 7 e 8.

L'edificio è così composto:

piano seminterrato S1, con locali cucina, dispensa, bar ristorante, spogliatoi, servizi igienici, locali magazzino, lavanderia, vano scala con ascensore e locale tecnico dedicato, per una superficie calpestabile complessiva di mq 335 e lorda di mq 380; i locali cucina, bar e sala ristorante sono dotate di grandi vetrate e portefinestre che si affacciano su resede esclusivo con superficie di mq 435 cui si accede da strada privata; oltre a locale tecnico caldaia di mq 10 con accesso dalla corte esterna comune cui si accede da via Risorgimento;

piano terra T, con ingresso reception, locale di svago e tv, wc, angolo bar, per una superficie calpestabile complessiva di mq 75 e lorda di mq 100, con accesso dal civico 4 di via Risorgimento;



piano primo 1, con n. 8 camere, a uno, due e tre posti letto, ciascuna con bagno, accessibili da due corridoi che si aprono sul vano scala, per una superficie calpestabile complessiva di mq 212, di cui mq 20 del vano scala con ascensore, e lorda di mq 243;

piano secondo 2, con n. 9 camere, a uno, due e tre posti letto, ciascuna con bagno, accessibili da due corridoi e dal vano scala, per una superficie calpestabile complessiva di mq 212, di cui mq 20 del vano scala con ascensore, e lorda di mq 243, oltre al piccolo terrazzo sulla camera centrale di mq 4;

piano terzo 3, con n. 9 camere, a uno, due e tre posti letto, ciascuna con bagno, accessibili da due corridoi e dal vano scala, per una superficie calpestabile complessiva di mq 212, di cui mq 20 del vano scala con ascensore, e lorda di mq 243, oltre al piccolo terrazzo sulla camera centrale di mq 4.

Oltre all'albergo nel fabbricato sono presenti i locali ristorante e pizzeria di altra proprietà che si sviluppano al piano terra e al piano seminterrato con accesso indipendente da via Risorgimento, oltre ai locali accessori al piano S1 cui si accede anche dalla corte comune.

Nel complesso immobiliare non vi sono locali ed impianti di proprietà comune, ad eccezione della suddetta corte di mq 185 per l'accesso ai locali posti al piano seminterrato, con quote millesimali a carico dell'immobile oggetto della procedura pari a 728 millesimi.

L'edificio possiede una struttura mista in muratura e c.a. con pareti esterne ed interne intonacate tinteggiate. Pavimenti interni sono in graniglia ai piani superiori e in mattonelle di ceramica al piano seminterrato e nei servizi igienici; i rivestimenti sono in mattonelle di ceramica. Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice e avvolgibili in pvc per i piani terra, 1, 2, 3 (molte aperture di questi piani sono provviste di controfinestre in alluminio alcune in precario stato di conservazione), mentre al piano seminterrato sono in metallo. I servizi igienici sono completi di lavabo, wc, bidet e piatto doccia. Le porte interne delle camere, dei bagni e dei vari locali sono in legno tamburate color verde, mentre gli ingressi dei corridoi ai vari piani sono dotati di porte REI a norma. Gli impianti elettrico, idrotermosanitario e rilevazione AI sono completi e perfettamente funzionanti, e sono forniti delle necessarie certificazioni, come anche l'ascensore che collega tutti i piani. La copertura è a falde con padiglione e manto di tegole marsigliesi. Lo stato di manutenzione dell'immobile può dirsi buono per il piano seminterrato, accettabile



per i piani superiori con criticità sulle facciate esterni relativamente a intonaci, tinteggiature, infissi, gronde e discendenti pluviali.

### **2.3. QUESITO 3**

*Accerti 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.*

I dati riportati nel pignoramento, di cui alla trascrizione con formalità n. 14608/10649 del 01.12.2020 del **verbale di pignoramento immobili** emesso dall'Ufficiale Giudiziario presso il tribunale di Grosseto, descrivono correttamente i beni sottoposti alla procedura esecutiva permettendo di individuarli in maniera univoca.

### **2.4. QUESITO 4**

*Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.*

Le unità immobiliari che compongono il compendio immobiliare soggetto a pignoramento risultano essere catastalmente individuate correttamente sia per quanto riguarda i soggetti intestati che per quanto riguarda gli identificativi catastali: **Foglio 30 Particella 546 sub 7 unito sub. 8** Categoria D/2, Rendita Euro 6.662,29 piano S1-S2-T-1-2-3, intestato a: XXXXXXXXX SRL c.f. XXXXXXXXX con sede in Castel del Piano (GR), piena proprietà 1/1.

#### **Utilità comuni:**

corte comune al piano seminterrato con accesso carrabile da via Risorgimento;  
Per quanto riguarda le planimetrie e le visure catastali, tra lo stato attuale e quanto riportato in planimetria e in visura, **non si sono riscontrate difformità.**

### **2.5. QUESITO 5**

*Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

Il Comune di Arcidosso è dotato di Piano Strutturale (variante generale) approvato con atto di C.C. n. 49 del 13/10/2010 e di Regolamento Urbanistico (variante



generale) approvata per stralci con atti di C.C. n.51 del 21/09/2012 e n. 19 del 27/06/2013, e che le NTA definitive hanno aggiornamenti in data 18/02/2017, la disciplina urbanistica vigente sugli immobili oggetto della procedura è la seguente:

#### **Art. 16 quater - Norme generali per le schede di intervento**

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono catalogati con schede di intervento alle quali è attribuito un numero di riferimento per individuare facilmente il fabbricato. Oltre il numero le tavole riportano per singolo fabbricato un colore specifico descritto in legenda nella tavola del Regolamento urbanistico che sintetizza la categoria di intervento da applicare, definita negli articoli seguenti. In caso di non corrispondenza fra colore riportato nelle tavole e categoria di intervento attribuita, si applica esclusivamente quanto riportato nella scheda di intervento. Uniformare il colore nelle tavole alle schede di intervento non costituisce variante al presente Regolamento Urbanistico.

#### **Art. 17 - Manutenzione ordinaria**

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano la riparazione, rinnovamento e sostituzione delle opere di finitura e di completamento, specie all'interno dei singoli alloggi, nonché quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

2. Sono opere di manutenzione ordinaria:

- 1° La pulitura interna ed esterna, la ripresa parziale di intonaci e colorature interne;
- 2° La ripassatura e la parziale sostituzione del manto di copertura;
- 3° La normale riparazione o il parziale e limitato rinnovamento degli impianti igienico -sanitari e tecnologici;
- 4° Il rifacimento parziale di rivestimenti e pavimenti interni;
- 5° La pulitura, la riparazione, la riverniciatura e la eventuale sostituzione di parte degli infissi interni ed esterni;
- 6° Le puliture e le limitate riparazioni alle sistemazioni esterne;
- 7° Il rifacimento parziale di pavimenti esterni.

#### **Art. 18 - Manutenzione straordinaria**

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono rappresentati da opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici sempre che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Il rifacimento di intonaci e coloriture esterne, pur rientrando negli interventi di manutenzione straordinaria, dovranno essere concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale.

2. Sono opere di manutenzione straordinaria:

- 1° Il rifacimento di intonaci e coloriture interne ed esterne;
- 2° La grossa riparazione o la sostituzione degli infissi interni ed esterni;
- 3° Il rifacimento totale di pavimenti e rivestimenti;
- 4° La modifica delle aperture interne senza modifica distributiva degli ambienti;
- 5° Il rifacimento del manto di copertura;
- 6° Il parziale consolidamento delle strutture;
- 7° L'inserimento di opere di coibentazione o impermeabilizzazione;
- 8° La riparazione delle opere di sistemazioni esterne;



9° La grossa riparazione e la nuova installazione di impianto igienico-sanitario purchè nell'ambito della superficie;

10° La grossa riparazione o la nuova installazione di impianti tecnologici purchè realizzati lasciando inalterati i volumi, le superfici, senza ricorso a volumi tecnici o impianti esterni.

#### **Art. 20 - Ristrutturazione edilizia**

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia comprendono opere che, modificano in tutto o in parte un organismo edilizio attraverso un insieme di interventi che interessano: facciate, elementi strutturali, distributivi, funzionali, purchè realizzati senza alterazione dell'imposta dei solai. Nel frazionamento in più unità immobiliari, e nel mutamento della destinazione uso, finalizzati alla realizzazione di nuove unità con destinazione residenziale, permane l'obbligo del mantenimento, della superficie utile lorda minima di **65 mq.**

In attuazione dell'art. 79 lett E) della L.R.T. 1/2005 con successive modifiche ed integrazioni, è inserita la presente disciplina per agevolare gli interventi edilizi finalizzati al superamento delle barriere architettoniche da parte delle persone portatori di Handicap.

Le persone con disabilità, possono beneficiare di interventi di ristrutturazione edilizia per superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le loro esigenze, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità secondo le modalità di seguito specificate.

Condizione essenziale è che la persona con disabilità risulti residente nell'immobile oggetto di intervento, sia riconosciuta invalida dalla competente commissione, ai sensi dell'articolo 4 della legge n. 104/1992, o riconosciuti con una invalidità civile superiore al 75 per cento ai sensi della legge 15 ottobre 1990 n. 295 "Modifiche ed integrazioni all'articolo 3 del D.L. 30 maggio 1988, n. 173, convertito, con modificazioni, dalla L. 26 luglio 1988, n. 291, e successive modificazioni, in materia di revisione delle categorie delle minorazioni e malattie invalidanti.

Gli accertamenti dell'Handicap, relativo alla minorazione, alle difficoltà, alla necessità dell'intervento assistenziale permanente e alla capacità complessiva individuale residua, di cui articolo 3 della L.104/92, sono effettuati dalle unità sanitarie locali mediante le commissioni mediche di cui all'articolo 1 della legge 15 ottobre 1990, n. 295 e s.m.i., che sono integrate da un operatore sociale e da un esperto nei casi da esaminare, in servizio presso le unità sanitarie locali.

I beneficiari, in possesso dei requisiti descritti precedentemente, possono presentare istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo per l'esecuzione dei seguenti interventi edilizi:

- a) eliminazione delle barriere architettoniche che comportino la realizzazione di rampe ed ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino anche la sagoma dell'edificio;
- b) ristrutturazione edilizia finalizzata all'eliminazione delle barriere architettoniche, che può comportare un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente, anche con modifiche di volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, nonché mutamento nella destinazione d'uso;

L'ampliamento di volume non potrà comunque comportare aumenti eccedenti il 10% del volume originario.

- c) eliminazione delle barriere architettoniche anche su immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistico-ambientale, nonché su immobili aventi valore storico - architettonico individuati dagli



strumenti urbanistici comunali, previo preventivo parere o autorizzazione secondo le disposizioni del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e dalle ulteriori disposizioni a tutela dei beni ambientali e culturali previste dalla legislazione vigente.

L'istanza:

- a) deve essere presentata con riferimento all'immobile ove risulta residente il disabile.
- b) può essere presentata direttamente dal disabile o da coloro che li abbiano a carico o dai soggetti che li assistono o li rappresentano secondo le norme del codice civile.

2. La categoria di intervento di "ristrutturazione edilizia" si suddivide in 3 sottocategorie:

### **Ristrutturazione Edilizia D1**

Comprende opere che comportino anche la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari senza che ne siano alterati i volumi e le superfici complessive, con modifiche agli elementi verticali non strutturali, e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi costituenti arredo urbano.

Sono ammesse leggere modifiche di posizione di aperture, sia interne che esterne, qualora le stesse non risultino di impianto originario o comunque non rivestano particolare interesse decorativo e purchè non alterino l'equilibrio generale della facciata.

Le suddette operazioni non sono ammesse nelle facciate con impostazione rigorosamente simmetrica o in presenza di filaretto.

Sono escluse modifiche agli elementi strutturali verticali, modifiche agli elementi costituenti arredo urbano, modifiche ai caratteri architettonici e decorativi.

Nel pieno rispetto delle condizioni sopra evidenziate e riferite al permanere del carattere architettonico e decorativo dell'edificio, è ammesso il frazionamento in più unità immobiliari, fermo restando l'obbligo del mantenimento, per le unità con destinazione residenziale, della superficie utile lorda minima di **65 mq.**

Le superfetazioni e sovrastrutture che disturbano l'ambiente circostante debbono essere eliminate.

Non sono ammesse destinazioni d'uso non compatibili con l'organismo edilizio.

Si intende per destinazioni d'uso non compatibili con l'organismo edilizio quelle che risultino in contrasto con il punto 4 del Piano delle funzioni, che riporta le "norme integrative al regolamento Urbanistico" alle quali si rimanda integralmente.

### **Ristrutturazione Edilizia D2**

Comprende opere comportanti la riorganizzazione funzionale delle singole unità immobiliari e l'adeguamento igienico-sanitario funzionale, anche mediante modesto ampliamento (una tantum) come di seguito specificato:

Le nuove superfici utili lorde non dovranno superare **mq 20** per ogni unità abitativa esistente, se non diversamente disposto o dai singoli articoli delle presenti norme di attuazione o dalle singole schede urbanistiche di dettaglio.

La possibilità di realizzare l'ampliamento una tantum di cui sopra, è subordinato ai seguenti criteri:

- 1° Inserimento organico nell'impianto architettonico esistente;
- 2° Dovrà, di norma, essere evitato l'interessamento diretto e prospiciente la, viabilità pubblica principale.



Gli interventi di ampliamento una tantum, dovranno utilizzare preferibilmente le superfici private delle pertinenze del fabbricato più lontane dalla via pubblica. Le eventuali zone a verde o spazi di parcheggio, pubblici o privati, interposte fra le corti private e la strada pubblica, costituiscono "aree filtro" e garantiscono elemento favorevole di inserimento organico per l'eventuale ampliamento previsto dal presente articolo.

3° Sono da escludere realizzazioni in aggetto.

4° Nel caso esistano già servizi igienici in aggetto o comunque superfetazioni (aggetti, balconi, ecc.), il rilascio del titolo abilitativo per opere riguardanti questa categoria è subordinata alla loro demolizione e ricostruzione con finalità di miglioramento dei caratteri formali e architettonici.

Nel caso di edifici multipiano le nuove superfici nette possono essere suddivise per i vari livelli purchè il totale non superi i limiti imposti dal presente articolo.

Nel caso di presenza di vani accessori al Piano terra o seminterrato, al solo fine di evitare ampliamenti in aggetto, oltre a quanto sopra, può essere realizzato il volume necessario alla proiezione a terra dell'ampliamento.

E' ammesso il rialzamento dell'ultimo piano, nel caso che questo sia già destinato a civile abitazione, nel rispetto dei caratteri formali, architettonici e delle tecnologie costruttive dell'edificio esistente.

E' ammesso il mutamento destinazione d'uso.

E' ammesso il frazionamento in più unità immobiliari, fermo restando l'obbligo del mantenimento, per le unità con destinazione residenziale, della superficie utile lorda minima di **65 mq.**

E' ammessa la ristrutturazione e la integrazione alla residenza di volumi destinati ad altri usi e viceversa.

E' ammessa la modifica, la chiusura o la apertura di vani porta o finestra sui fronti degli edifici non prospicienti su strade o spazi pubblici e, in caso di assoluta necessità e per comprovate esigenze igieniche - funzionali, anche su di essi, nel rispetto dei caratteri architettonici, decorativi e dei materiali.

E' esclusa la modifica ai caratteri architettonici e decorativi degli edifici, agli elementi costituenti arredo urbano.

### **Ristrutturazione Edilizia D3**

Rientrano in questa categoria anche gli interventi di demolizione di parti degli edifici non compatibili dal punto di vista architettonico, dei materiali e morfologico - ambientale con il contesto edilizio circostante, con possibilità di ricostruzioni parziali o totali per la ricostituzione organica del contesto stesso.

La pratica edilizia deve essere corredata da un progetto unitario riguardante tutte le unità comprese nella scheda di rilevamento e sottoscritta da tutti i proprietari interessati.

Gli interventi dovranno tener conto dell'immediato intorno in cui si collocano, degli allineamenti, altezze, materiali, finiture e colori esistenti.

Se non espressamente escluso nella scheda, per i fabbricati compresi nella **categoria D3** sono ammessi ampliamenti una tantum fino al massimo del **20%** del volume esistente. Tali interventi di ristrutturazione edilizia, dovranno essere comunque finalizzati alla riqualificazione del fabbricato, e



dovranno prevedere almeno uno dei seguenti miglioramenti della qualità ambientale/architettonica del fabbricato:

- a) rielaborazione formale consistente nella eliminazione di superfetazioni ed elementi estranei e non coerenti con il fabbricato,
- b) adeguamento igienico sanitario e/o adeguamento alle esigenze dei disabili con esecuzione di interventi finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche;
- c) miglioramento sismico,
- d) miglioramento termico
- e) miglioramento di inserimento paesistico/ambientale,

Gli interventi di ristrutturazione edilizia D3, nel pieno rispetto delle prescrizioni sopra indicate, possono comportare il frazionamento in più unità immobiliari, fermo restando l'obbligo del mantenimento, per le unità con destinazione residenziale, della superficie utile lorda minima di **65 mq.**

## **2.6. QUESITO 6**

***Indichi** 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, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47.*

A seguito dell'accesso eseguito dallo scrivente presso l'archivio del Comune di Arcidosso è stato possibile rinvenire per l'edificio di cui fanno parte gli immobili oggetto della procedura solamente pratiche edilizie successive al 1968.

Tuttavia dalla consultazione della cartoteca regionale è possibile far risalire l'esistenza del corpo di fabbrica originario intorno agli anni '50 del secolo scorso, e quindi in data antecedente al primo settembre 1967.

Successivamente è stato oggetto delle seguenti autorizzazioni amministrative:

- **Licenza di costruzione del 08.07.1968** per l'ampliamento del fabbricato denominato Hotel Giardino con la costruzione del salone sul prospetto posteriore;
- **Certificato di agibilità concessa dal Sindaco del Comune di Arcidosso in data 26.07.1969;**
- **Concessione edilizia n. 10 del 31.01.1986 P.E. 9190/85** per la divisione interna dell'Hotel Giardino;



- **Autorizzazione edilizia del 1992 (ex art. 26)** per la realizzazione di modifiche interne;
- **Autorizzazione n. 64/95 del 24.06.1995** per il cambio insegna dell'Hotel Dayana (Ex Hotel Giardino);
- **Concessione edilizia n. 103 del 28.10.1995** per cambio di destinazione d'uso con opere e modifiche esterne e costruzione di rampa di accesso al piano primo sottostrada Hotel Dayana (Ex Hotel Giardino);
- **Concessione edilizia n. 54 del 17.06.1996** di variante alla concessione n. 103 per opere e modifiche interne ed esterne dell'Hotel Dayana in Arcidosso via Risorgimento 4;
- **Certificato di agibilità concessa dal Sindaco del Comune di Arcidosso in data 05.07.1996;**
- **CILA prot. 7546 del 01.08.2014** per opere di manutenzione ordinaria.

Lo scrivente ritiene che gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva **possano essere considerati conformi ai titoli abilitativi rilasciati** per quanto riguarda prospetti e volumetrie e distribuzione interna, nel rispetto delle tolleranze previste dalle normative vigenti in materia di costruzioni.

## **2.7. QUESITO 7**

*Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

Lo scrivente, considerate le caratteristiche tipologiche del bene e la sua destinazione funzionale, il contesto circostante, gli strumenti della pianificazione territoriale vigenti, ritiene possibile e conveniente vendere il compendio oggetto di esecuzione in UNICO LOTTO di vendita.

## **2.8. QUESITO 8**

*Dica, se l'immobile è pignorato solo pro-quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, 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 L. 3 giugno 1940, n. 1078.*

L'immobile è pignorato per la **piena proprietà**.

Per quanto riguarda la divisione dei beni e la formazione dei singoli lotti si veda la risposta al precedente Quesito 7 e per il loro valore la risposta al successivo Quesito 12.

### **2.9. QUESITO 9**

*Accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se vi sia ancora pendente il relativo giudizio.*

Gli immobili, al momento del sopralluogo, risultavano essere occupati in forza di contratto di affitto con cui XXXXXXXXX concedeva in locazione alla Provincia di Grosseto l'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso al Fg. 30, P.lla 546 sub. 7 e 8. Il contratto, sottoscritto in data 12.06.2008 in Grosseto, prevedeva una durata di nove anni, prorogata con determina al 22.06.2022. Visto il pignoramento e l'impossibilità di rinnovare tale proroga, il 14.02.2022 l'ill. G.E.I. Dott. Nicolò Cristina autorizzava l'istanza di prosecuzione del rapporto con indennità di occupazione presentata dal Dott. Salvini Alessandro quale Professionista Delegato nella procedura in oggetto, fino alla eventuale aggiudicazione dell'immobile.

### **2.10. QUESITO 10**

*Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa al coniuge.*

Gli immobili **non sono occupati** dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

### **2.11. QUESITO 11**

***Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** 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); **rilevi** l'esistenza di*



*diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

Allo stato attuale **non esistono vincoli** artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità sugli immobili oggetto della procedura in quanto il vincolo di specifica destinazione alberghiera decennale costituito con atto pubblico ai rogiti del Notaio Rispoli Salvatore del 29 gennaio 1998 repertorio n. 87823 al registro generale 2022 e registro particolare 1468 risulta decaduto.

Allo stato attuale **non esistono vincoli** di natura condominiale.

Allo stato attuale **non esistono** diritti demaniali, servitù o usi civici.

## **2.12. QUESITO 12**

***Determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).*

La stima del valore del compendio immobiliare pignorato che costituisce l'unico lotto di vendita viene effettuata determinando il valore venale corrispondente al più probabile valore di mercato utilizzando il metodo di stima sintetico per comparazione. Tale metodologia estimativa, di gran lunga la più utilizzata per la valutazione degli immobili con destinazioni d'uso comuni e per i quali esiste una significativa statistica cui fare riferimento, consiste nel determinare la consistenza di un parametro tecnico (normalmente il mq di superficie commerciale lorda, più raramente il mc o altri parametri) per il quale sono reperibili i valori medi di mercato presso organizzazioni ed enti privati (agenzie immobiliari, associazioni di categoria), pubblici (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle Entrate) e in base all'esperienza del tecnico estimatore, per immobili di caratteristiche analoghe a quelli in oggetto. Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato, lo stato di conservazione e manutenzione, l'ubicazione, gli affacci, la commerciabilità, si assume il valore unitario del parametro tecnico, opportunamente corretto per tener conto delle eventuali ulteriori peculiarità, positive o negative, del bene, che



moltiplicato per la consistenza totale porta alla determinazione del valore di mercato attuale. Il parametro tecnico che viene assunto è il mq di superficie lorda commerciale, la cui consistenza viene determinata considerando la superficie dei vari ambienti, al lordo delle murature interne e perimetrali, a cui vanno sommate le superfici delle eventuali pertinenze, ciascuna moltiplicata per un coefficiente correttivo per tener conto della destinazione d'uso. In particolare si considererà il 100% della superficie lorda a destinazione turistico ricettiva alberghiera, il 50% della superficie lorda dei locali accessori, il 30% della superficie lorda delle terrazze/balconi e il 10% della superficie della corte esclusiva. Determinata in questo modo la superficie commerciale totale S.C., assumendo il valore medio unitario V.U. di mercato del parametro tecnico metro quadrato di superficie commerciale, il valore più probabile di mercato V.M. viene calcolato con la semplice equazione

$$V.M. = S.C. \times V.U.$$

### LOTTO UNICO – Albergo Convitto

La consistenza della porzione immobiliare del lotto di vendita è la seguente

Ubicazione	Sup.	Sup. locali	Sup.	Sup. corte	S.C. Sup.
Via Risorgimento 4	alberghiera 1.189,57 mq 100%	accessori 19,43 mq 50%	Terrazzi 8,00 mq 30%	esclusiva 435,00 mq 10%	<b>S.C. Sup. Commerciale totale mq</b>
Sub 41 Sub 22	1.189,57	9,72	2,40	43,50	<b>1.245,19</b>

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato, lo stato di conservazione e manutenzione, l'ubicazione, gli affacci, la commerciabilità, si assume come valore unitario del parametro il prezzo di 550,00 €/mq.

Tale valutazione deriva dall'aver tenuto in debito conto sia le caratteristiche dell'immobile, ideali per la sua attuale destinazione ed utilizzazione, ma anche della totale carenza in loco di domanda per immobili con caratteristiche analoghe.

Per effetto del valore unitario assunto avremo un Valore di Mercato VM pari a

$$V.M. = S.C. \times V.U. = 1.245,19 \text{ mq} \times 550,00 \text{ €/mq} = 684'854,50,00 \text{ €}$$

**arrotondato in cifra tonda a 685'000,00 euro.**



### 3. FORMAZIONE LOTTO DI VENDITA

**PIENA PROPRIETÀ** di **porzione di edificio a destinazione turistico ricettiva** sito in Arcidosso (GR) via Risorgimento n. 4, posto al piano seminterrato, terra, primo, secondo, terzo, con ingresso da via Risorgimento n. 4 e dalla corte esclusiva al piano seminterrato cui si accede con rampa privata da via degli Olmi, avente una Superficie Utile Lorda complessiva di mq 1.209 e Superficie Utile calpestabile di mq 1.046, cui si devono aggiungere mq 435 di corte esterna e mq 12 di terrazzi, il tutto individuato con il sub 7 unito con il sub 8 della particella 546 del foglio 30. Confini: via Risorgimento, sub 2 e sub 6, corte comune, particelle 437 e 506, salvo se altri.

Edificio a destinazione turistico ricettiva di quattro piani S1, T, 1, 2, 3, composto da: piano seminterrato, con locali cucina, dispensa, bar ristorante, spogliatoi, servizi igienici, locali magazzino, lavanderia, vano scala con ascensore e locale tecnico dedicato, per una superficie calpestabile complessiva di mq 335 e lorda di mq 380; i locali cucina, bar e sala ristorante sono dotate di grandi vetrate e portefinestre che si affacciano su resede esclusivo con superficie di mq 435 cui si accede da via degli Olmi attraverso rampa privata; oltre a locale tecnico caldaia di mq 10 con accesso dalla corte esterna comune cui si accede da via Risorgimento;

piano terra con ingresso reception, locale di svago e tv, wc, angolo bar, per una superficie calpestabile complessiva di mq 75 e lorda di mq 100, con accesso dal civico 4 di via Risorgimento;

piano primo con n. 8 camere, a uno, due e tre posti letto, ciascuna con bagno, accessibili da due corridoi che si aprono sul vano scala, per una superficie calpestabile complessiva di mq 212, di cui mq 20 del vano scala con ascensore, e lorda di mq 243;

piano secondo con n. 9 camere, a uno, due e tre posti letto, ciascuna con bagno, accessibili da due corridoi e dal vano scala, per una superficie calpestabile complessiva di mq 212, di cui mq 20 del vano scala con ascensore, e lorda di mq 243, oltre al piccolo terrazzo sulla camera centrale di mq 4;

piano terzo con n. 9 camere, a uno, due e tre posti letto, ciascuna con bagno, accessibili da due corridoi e dal vano scala, per una superficie calpestabile complessiva di mq 212, di cui mq 20 del vano scala con ascensore, e lorda di mq 243, oltre al piccolo terrazzo sulla camera centrale di mq 4.



Non vi sono locali ed impianti di proprietà comune, ad eccezione della corte di mq 185 per l'accesso ai locali posti al piano seminterrato, con quote millesimali a carico dell'immobile in oggetto pari a 728 millesimi.

**CLASSE ENERGETICA G**

DATI CATASTALI COMPLETI.

**Foglio 30 Particella 546 sub 7 unito con il sub 8** Categoria D/2 Rendita

Euro 6.662,29 piano S1-S2-T-1-2-3, intestato a: XXXXXXXX SRL c.f.

XXXXXXXX con sede in Castel del Piano (GR), piena proprietà 1/1.

Le planimetrie e i dati catastali risultano AGGIORNATI

L'edificio risulta CONFORME allo stato legittimato dai vari titoli edilizi ed è dotato di agibilità.

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO – PREZZO BASE 685'000,00 € €**

**(euro seicentoottanciemila/00)**

Grosseto, 22 maggio 2023

Il C.T.U.

Ing. Alessandro Ceciarini

Si allegano:

A01 Documentazione catastale

A02 Titoli edilizi ed urbanistica

A03 Documentazione fotografica

A04 Piante Stato Attuale Lotto di Vendita

A05 Contratto di Locazione



**TRIBUNALE DI GROSSETO**

**SEZIONE CIVILE**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N. 138/2020 R.G.E.I.**

**Promossa da:** **XXXXXX – XXXXXX S.p.A.** Via S. Brigida  
39  
Napoli

**Contro:** **XXXXXXXXX SRL** Via del Fattorone 1  
Castel del Piano (GR)

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI: Dott.ssa Cristina Nicolò**

**RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA**

**ALLEGATO 01  
DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

**C.T.U.**

**Ing. Alessandro Ceciarini**  
Viale Ombrone, 44  
58100 GROSSETO  
[alessandroceciarini@tin.it](mailto:alessandroceciarini@tin.it)  
[alessandro.ceciarini@ingpec.eu](mailto:alessandro.ceciarini@ingpec.eu)

Grosseto, 22 maggio 2023

