

TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 10 / 2018

PROMOSSA DA

CONTRO

GIUDICE DELEGATO: Dr. Claudia FROSINI

C.T.U. Ing. ENRICO ROMUALDI

RELAZIONE PERITALE
relativa alla stima di beni immobili

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI

Il sottoscritto Ingegnere Enrico Romualdi, libero professionista con Studio in Grosseto, Via G. Matteotti n. 38, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n. 350, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito.

In data **4 settembre 2018** lo scrivente compariva davanti all'Ill.mo Giudice Dott. Claudia FROSINI delegato alle esecuzioni e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico ed aver prestato il giuramento di rito, veniva a conoscenza dei seguenti quesiti:

1. **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cpc (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 ed al creditore pignorante quelli mancanti e inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e 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'art. 30 del DPR 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 dalla documentazione in atti);
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, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
3. **accerti** le 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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
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 ad all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
5. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
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, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico-edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati, indicando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n.47;
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; alleghi, in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
8. **dica**, se l'immobile è pignoramento 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 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

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 sia ancora pendente il relativo giudizio;

10. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

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;

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 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 ad 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 sono iniziate il giorno 06/10/2018, per poi proseguire in date successive, allorchè è stato effettuato il primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima congiuntamente al CUSTODE GIUDIZIARIO Avv. Pierfrancesco RECHICHI nominato per la procedura, che, contestualmente redigeva verbale in presenza dell'esecutato. Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono proseguite in date successive, con accessi sia presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto che presso gli Uffici del Comune di Manciano.

PREMESSA

Gli immobili oggetto della presente perizia di stima sono un complesso immobiliare sito nel comune di Manciano (Grosseto), nel capoluogo Manciano alla via Paride Pascucci al civico n° 9, composto dalle seguenti porzioni:

- a) Porzione di fabbricato destinata ad albergo sviluppatasi su tre livelli, piano terra, primo e secondo, collegati da un vano scala comune, della superficie in pianta di circa 270 mq il piano terreno ed invece di circa 235 mq i piani primo e secondo, censita al

C.F. del Comune di Manciano al foglio 159 particella 308 subalterno 10 categoria D/2 rendita catastale Euro 5.695,00;

- b) Porzione di fabbricato destinata ad abitazione ubicata al terzo piano del complesso alberghiero, servita dallo stesso vano scala comune alla struttura alberghiera, della superficie in pianta di circa 235 mq, censita al C.F. del Comune di Manciano al foglio 159 particella 308 subalterno 11 categoria A/2 classe 3 vani 8 rendita catastale Euro 661,02;
- c) Porzione di fabbricato destinata a magazzino posta al piano terreno/ seminterrato nelle vicinanze del complesso immobiliare alberghiero/residenziale all'interno della corte comune alle tre unità immobiliari, della superficie coperta di circa 120 mq, censita al C.F. del Comune di Manciano al foglio 159 particella 308 subalterno 12 categoria C/2 classe 6 mq. 95 rendita catastale Euro 215,88;
- d) Corte urbana della superficie catastale di mq. 13 censita al C.F. del Comune di Manciano al foglio 159 particella 308 subalterno 13;
- e) Oltre un locale centrale termica della superficie di circa 20 mq posta al piano seminterrato con accesso da scala esterna, bene comune non censibile ai subalterni 10 e 11 ovvero alla struttura alberghiera e alla abitazione del piano terzo censita al C.F. del Comune di Manciano al foglio 159 particella 308 subalterno 9;
- f) Oltre alla corte di pertinenza bene comune non censibile alle particelle di cui ai subalterni 10,11 e 12 ovvero comune all'albergo, all'appartamento del terzo piano ed al magazzino censita al C.F. del Comune di Manciano al foglio 159 particella 308 subalterno 8

- con riferimento ai seguenti nominativi:

Di seguito si riassumono i dati necessari per rispondere ai quesiti formulati e per individuare il più probabile valore dei beni di cui si tratta.

1. **QUESITO N.1**

1. **verifici**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cpc (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 ed al creditore pignorante quelli mancanti e inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e 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'art. 30 del DPR 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 dalla documentazione in atti);

I beni oggetto del pignoramento sono catastalmente così identificati:

CATASTO FABBRICATI – Comune di Manciano (Codice E875)

- a) Porzione di fabbricato destinata ad albergo sviluppatasi su tre livelli, piano terra, primo e secondo, collegati da un vano scala comune, censita al C.F. del Comune di Manciano al foglio 159 particella 308 subalterno 10 categoria D/2 rendita catastale Euro 5.695,00;
- b) Porzione di fabbricato destinata ad abitazione ubicata al terzo piano del complesso alberghiero, servita dallo stesso vano scala comune alla struttura alberghiera, censita al C.F. del Comune di Manciano al foglio 159 particella 308 subalterno 11 categoria A/2 classe 3 consistenza vani 8 superficie catastale mq 217 rendita catastale Euro 661,02;
- c) Porzione di fabbricato destinata a magazzino posta al piano terreno/ seminterrato nelle vicinanze del complesso immobiliare alberghiero/residenziale all'interno della corte comune alle tre unità immobiliari, censita al C.F. del Comune di Manciano al foglio 159 particella 308 subalterno 12 categoria C/2 classe 6 consistenza mq. 95 rendita catastale Euro 215,88;
- d) Corte urbana della superficie catastale di mq. 13 censita al C.F. del Comune di Manciano al foglio 159 particella 308 subalterno 13;
- e) Oltre un locale centrale termica della superficie di circa 20 mq posta al piano seminterrato con accesso da scala esterna, bene comune non censibile ai subalterni 10 e 11 ovvero alla struttura alberghiera e alla abitazione del piano terzo censita al C.F. del Comune di Manciano al foglio 159 particella 308 subalterno 9;
- f) Oltre alla corte di pertinenza bene comune non censibile alle particelle di cui ai subalterni 10,11 e 12 ovvero comune all'albergo, all'appartamento del terzo piano ed al magazzino censita al C.F. del Comune di Manciano al foglio 159 particella 308 subalterno 8

- -----

Oggetto del pignoramento è dato dalla piena proprietà dei beni catastalmente come sopra indicato.

Vi è sostanziale corrispondenza tra le planimetrie catastali ed i beni oggetto di rilievo.

Occorre precisare che:

- per la particella foglio 159 particella 308 subalterno 10 categoria D/2 ovvero la struttura alberghiera al piano terra nella planimetria catastale manca la rappresentazione di tre finestre alte nella zona retro cucina, e la finestra più alta del pianerottolo intermedio della scala comune, scelta tecnica giustificata a nostro avviso dal fatto che le 4 finestre sono ad altezza da terra superiore al metro e mezzo che è la quota di sezione per la rappresentazione della pianta;
- mentre al piano primo e secondo il locale wc in fondo al corridoio è accessibile solo dalla camera in fondo a sinistra mentre, diversamente da quanto rappresentato nella

planimetria catastale, è tamponato l'accesso al locale wc dal corridoio; tale difformità interna facilmente ripristinabile;

- per la particella foglio 159 particella 308 subalterno 11 categoria A/2 ovvero l'appartamento al piano terzo occorre evidenziare che nel locale grande a destra con accesso dalle scale non è rappresentato il camino, mentre la finestra del locale di ingresso a sinistra è più grande di quanto rappresentato graficamente ed infine in fondo al corridoio sono impostati al grezzo i lavori iniziali per realizzazione di un bagno di cui non si trova rappresentazione grafica, compreso realizzazione di porzione di un tramezzo, lavori appena iniziati e facilmente ripristinabili.

FORMALITA': TRASCRIZIONI ed ISCRIZIONI

Si rimanda alla certificazione notarile ipo-catastale redatta ai sensi della legge 302/1998, allegata agli atti che si riporta in copia di seguito

ATTO DI PIGNORAMENTO

Da ispezione ipotecaria agli atti si ricava la nota di trascrizione dell'atto di pignoramento

Si riporta in allegato la visura ipotecaria aggiornata tutto il 25/07/2019

2. ***QUESITO N.2***

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, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

I beni pignorati sono i seguenti:

un complesso immobiliare sito nel comune di Manciano (Grosseto), nel capoluogo Manciano alla via Paride Pascucci al civico n° 9, composto dalle seguenti porzioni:

a) Porzione di fabbricato destinata ad albergo sviluppatasi su tre livelli, piano terra, primo e secondo, collegati da un vano scala comune, della superficie in pianta di circa 270 mq il piano terreno ed invece di circa 235 mq i piani primo e secondo, censita al C.F. del Comune di Manciano al foglio 159 particella 308 subalterno 10 categoria D/2 rendita catastale Euro 5.695,00;

b) Porzione di fabbricato destinata ad abitazione ubicata al terzo piano del complesso alberghiero, servita dallo stesso vano scala comune alla struttura alberghiera, della superficie in pianta di circa 235 mq, censita al C.F. del Comune di Manciano al foglio 159 particella 308 subalterno 11 categoria A/2 classe 3 vani 8 rendita catastale Euro 661,02;

c) Porzione di fabbricato destinata a magazzino posta al piano terreno/ seminterrato nelle vicinanze del complesso immobiliare alberghiero/residenziale all'interno della corte comune alle tre unità immobiliari, della superficie coperta di circa 120 mq, censita al C.F. del Comune di Manciano al foglio 159 particella 308 subalterno 12 categoria C/2 classe 6 mq. 95 rendita catastale Euro 215,88;

d) Corte urbana della superficie catastale di mq. 13 censita al C.F. del Comune di Manciano al foglio 159 particella 308 subalterno 13;

e) Oltre un locale centrale termica della superficie di circa 20 mq posta al piano seminterrato con accesso da scala esterna, bene comune non censibile ai subalterni 10 e 11 ovvero alla struttura alberghiera e alla abitazione del piano terzo censita al C.F. del Comune di Manciano al foglio 159 particella 308 subalterno 9;

f) Oltre alla corte di pertinenza bene comune non censibile alle particelle di cui ai subalterni 10,11 e 12 ovvero comune all'albergo, all'appartamento del terzo piano ed al magazzino censita al C.F. del Comune di Manciano al foglio 159 particella 308 subalterno 8

- con riferimento ai seguenti nominativi:

Nello specifico abbiamo:

- a) *Porzione di fabbricato destinata ad albergo sviluppatasi su tre livelli, piano terra, primo e secondo, collegati da un vano scala comune, della superficie in pianta di circa 270 mq il piano terreno ed invece di circa 235 mq i piani primo e secondo, censita al C.F. del Comune di Manciano al foglio 159 particella 308 subalterno 10 categoria D/2 rendita catastale Euro 5.695,00;*

L'albergo si sviluppa su tre livelli, piano terra primo e secondo di un fabbricato a forma rettangolare allungata, fabbricato posto all'interno di una corte di pertinenza comune anche all'alloggio sub 11 al piano terzo ed al magazzino di cui al sub 12, corte di estensione stimabile in mq. 4000 circa formata da strade interne asfaltate e pavimentate e per lo più da superfici a verde occupate da piante di medio ed alto fusto. L'accesso al lotto avviene dalla strada provinciale n° 332 delle Collacchie attraverso la strada a servizio del confinante supermercato coop con servitù di passo sulla stessa; ulteriore accesso si ha dalla strada statale n° 74.

Il piano terreno ha superficie coperta di circa 270 mq, altezza interna circa 3,30 metri ed è composto da ingresso, zona bar, hall, sala ristorante, ex locale cucina oggi servizio, depositi magazzini e servizi igienici oltre al vano scale da cui si raggiunge il piano primo ed il piano secondo entrambi della superficie lorda di mq. 235 circa composti entrambi i piani da sala comune e otto camere con bagno, alcune corredate di terrazze; l'altezza dei due piani primo e secondo è circa 2,90 metri.

Il livello delle finiture è modesto giacchè si tratta di sistemazioni e finiture risalenti all'epoca della realizzazione. Gli impianti sono da rivedere data la loro vetustà. Il riscaldamento è ottenuto da caldaia a gasolio ormai da tempo fuori uso ubicata nel locale centrale termica al piano seminterrato sul retro della struttura. All'interno della corte nelle immediate vicinanze si trova un casotto a protezione di serbatoio di autoclave. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro doppio e dotati di avvolgibile. La struttura è in cemento armato e muratura.

b) Porzione di fabbricato destinata ad abitazione ubicata al terzo piano del complesso alberghiero, servita dallo stesso vano scala comune alla struttura alberghiera, della superficie in pianta di circa 235 mq, censita al C.F. del Comune di Manciano al foglio 159 particella 308 subalterno 11 categoria A/2 classe 3 vani 8 rendita catastale Euro 661,02;

L'appartamento occupa il terzo piano del fabbricato; ad esso si accede dal vano scale comune, ha superficie lorda di mq. 235 circa ed è composto da ingresso, soggiorno, sala pranzo, cucina, corridoi nella zona notte composta da quattro camere e due servizi igienici; l'altezza è circa 2,80 metri.

Il livello delle finiture è modesto giacchè si tratta di sistemazioni e finiture risalenti all'epoca della realizzazione. Gli impianti sono da rivedere data la loro vetustà. Il riscaldamento e l'impianto autoclave è in comune con la struttura alberghiera. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro semplice e dotati di avvolgibile. La struttura è in cemento

armato e muratura. Risultano iniziati senza titolo abilitativo ed impostati al grezzo, ma al momento sospesi, lavori in fondo al corridoio per realizzazione di un bagno aggiuntivo compresa la realizzazione di porzione del tramezzo per la delimitazione dello spazio. I lavori interessano gli scarichi e le tubazioni della cucina e dei bagni già esistenti, sono appena iniziati e risultano facilmente ripristinabili. Tale situazione rende ancora peggiore lo stato di conservazione della unità immobiliare.

- c) *Porzione di fabbricato destinata a magazzino posta al piano terreno/ seminterrato nelle vicinanze del complesso immobiliare alberghiero/residenziale all'interno della corte comune alle tre unità immobiliari, della superficie coperta di circa 120 mq, censita al C.F. del Comune di Manciano al foglio 159 particella 308 subalterno 12 categoria C/2 classe 6 mq. 95 rendita catastale Euro 215,88;*

Si tratta di un magazzino posto a livello di piano seminterrato nelle immediate vicinanze del complesso alberghiero progettato a servizio della struttura ricettiva, della superficie lorda di circa 120 mq. Le strutture portanti, il solaio ed i pavimenti sono al grezzo ovvero con assenza di finitura. Il solaio in particolare presenta in maniera diffusa rottura della parte inferiore delle pignatte, situazione da verificare in sede di verifica della idoneità statica del solaio medesimo.

Lo stato di conservazione della costruzione non è da ritenersi accettabile e la medesima costruzione necessita di interventi di ripristino e completamento.

- d) *Corte urbana della superficie catastale di mq. 13 censita al C.F. del Comune di Manciano al foglio 159 particella 308 subalterno 13;*

Si tratta di un piccolo resede risultanza di pregresse procedure di frazionamento.

- e) *Oltre un locale centrale termica della superficie di circa 20 mq posta al piano seminterrato con accesso da scala esterna, bene comune non censibile ai subalterni 10 e 11 ovvero alla struttura alberghiera e alla abitazione del piano terzo censita al C.F. del Comune di Manciano al foglio 159 particella 308 subalterno 9;*

Si tratta di una propaggine della costruzione complessiva posta su retro ad un livello di piano seminterrato in cattivo stato di conservazione, praticamente in stato di abbandono e carente di rifiniture così come in stato di abbandono è la caldaia posta all'interno che un tempo alimentava l'intero impianto di riscaldamento del complesso costituito dalla struttura alberghiera e dall'appartamento posto al piano terzo

- f) *Oltre alla corte di pertinenza bene comune non censibile alle particelle di cui ai subalterni 10,11 e 12 ovvero comune all'albergo, all'appartamento del terzo piano ed al magazzino censita al C.F. del Comune di Manciano al foglio 159 particella 308 subalterno 8*

Si tratta di una corte esterna della estensione stimabile in circa 4000 mq ricompresa tra la strada statale 74 Maremmana, la attuale particella della Coop e altre proprietà vicine. Il terreno è piuttosto inclinato, perlopiù permeabile, sistemato a verde e con alberi di alto fusto, con presenza di alcune strutture precarie del tipo baracche in lamiera e tettoie non autorizzate e pertanto da rimuovere.

3. **QUESITO N.3**

3. **accerti** le 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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Riscontriamo conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

4. **QUESITO N.4**

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 ad all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Si ritiene non necessario un intervento di modifica delle planimetrie catastali che riteniamo coerenti con lo stato attuale pur con le differenze riscontrate ed evidenziate.

Si evidenzia la necessità di un intervento di riconfinazione della corte di pertinenza che non risulta ben delimitata dalle sistemazioni nello stato di fatto del terreno.

5. **QUESITO N.5**

5. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Secondo le previsioni del Piano Operativo, con le modifiche apportate con del CC n. 46 del 07/08/2015 in accoglimento di osservazioni e controdeduzioni, l'insediamento in oggetto è normato all'art. 20- Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale (zona F)

come area a destinazione ricettiva in parte realizzata ed in parte in disuso denominata ex hotel Boscaccio.

**COMUNE DI MANCIANO**
Settore Urbanistica, Edilizia privata, Ambiente, Agricoltura

PIANO OPERATIVO
(ex art. 95 L.R. 65/14; proc. art 232)

CONSULENTI ESTERNI

Geol. Claudio Dianè
- per le indagini geologiche



PROGETTISTI
Arch. Detti Fabio
Arch. Luca Sozzi

UFFICIO DI PIANO
Dot. Christian Angelucci
P.I. Valter Vago
P.I. Gabrielli Gianni

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Pallini Luca

IL SINDACO
Mirco Morini

SEZIONE NORMATIVA 2.1
ALLEGATO I

**PRESCRIZIONI TECNICHE PER GLI INTERVENTI AMMISSIBILI
NEGLI INSEDIAMENTI**
Con le modifiche apportate da Del. C.C. n° 46 del 7 agosto 2015

IN ACCOGLIMENTO DI OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI

**MODIFICATE IN CONFORMITA' AI VERBALI DELLA CONFERENZA
PAESAGGISTICA AI SENSI ART.21 DELLA DISCIPLINA DEL PIT REDATTI IN
DATA 5 APRILE, 8 MAGGIO, 25 MAGGIO E 5 GIUGNO 2017**

Testo approvato 30 novembre 2017

*Copia in
Manone*



TITOLO IV
ATTREZZATURE URBANE

ART. 20 - AREE PER ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE (ZONE F).

Gli interventi di Enti e di privati dovranno essere preceduti dalla stipula di una convenzione che disciplini gli aspetti di interesse collettivo relativi all'attuazione ed alla gestione delle suddette aree.

Le zone F del presente P.O. sono collocate nell'insediamento di Manciano e di Poggio Murella.

Area F2- Poggio Murella Pratini delle stelle

Per l'area ancora da completare come individuata negli elaborati del presente P.O. I completamenti sono stati considerati nel dimensionamento complessivo del P.O.; anche se ricomprendono aree già interessate da precedente pianificazione. Possono essere quindi completate a condizione:

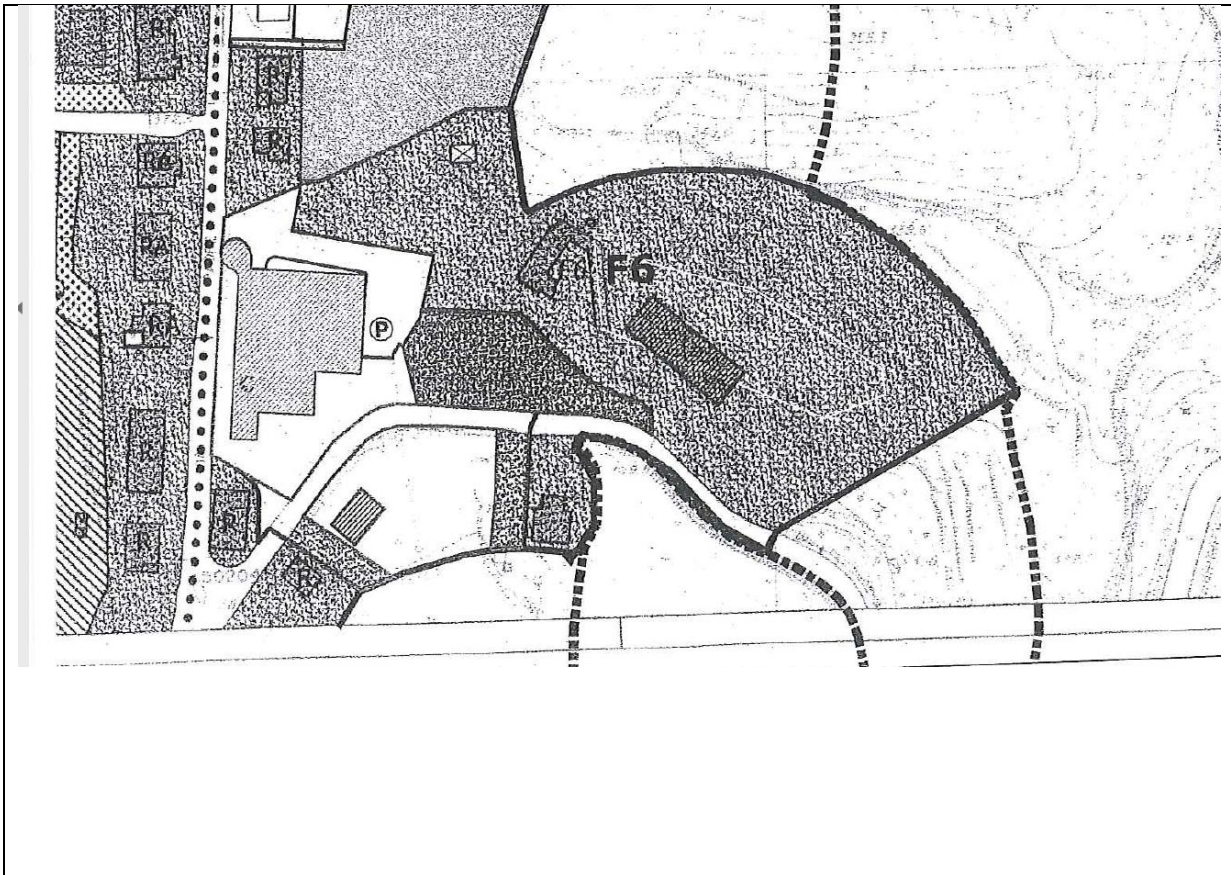
- che siano ultimate, collaudate e prese in carico le opere di urbanizzazione-attraverso le opportune procedure di convenzionamento
- che, esaurite le fasi di cui al punto precedente l'attività edilizia da ultimare risulti come *ultimo completamento* ai sensi del punto 4.3 della DGR 118/2003 in zone orientativamente assimilabili a quanto contenuto nella lettera B dell'articolo 2 del D.M.2 aprile 1968 n. 1444.
- Che in alternativa debbano essere riavviate le procedure urbanistiche e verificato il dimensionamento

Area F5- ex caseificio sociale di manciano: Il fabbricato ha una struttura produttiva con una parte di natura commerciale legata alla attività. Attualmente è abbandonato. Può essere recuperato per la parte artigianale e può essere recuperata la porzione commerciale per destinarla a 3 attività di negozi di vicinato di superficie di vendita non superiore a 150 mq ciascuna. La perequazione prevede la cessione della superficie commerciale equivalente di parcheggi pubblici in aggiunta a quelli di standards. -

Area F6- ex Hotel Boscaccio

Si tratta di una area a destinazione ricettiva in parte realizzata e in disuso e in parte da realizzare. Fu classificata Zona F quando nel territorio comunale di Manciano non esistevano strutture turistiche che consentissero l'ospitalità a scuole e gruppi. La natura dell'area è ascrivibile ad un lotto di completamento composto da due edifici il primo dei quali mantiene le stesse destinazioni:

- Al piano terra presenta una destinazione commerciale (ex reception e Ristorante)
- Nei piani superiore ha destinazione alberghiera (casa albergo)



6. *QUESITO N.6*

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, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico-edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati, indicando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n.47;

Dalla richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Manciano si sono richieste molte pratiche edilizie a nome Lembetti Fosca originaria proprietaria dell' hotel il Boscaccio ma molte di queste non sono state rinvenute, altre pratiche sono state inizialmente rinviate e poi abbandonate altre ancora respinte dalle Commissioni.

Alcune invece importanti e riguardanti il cespite oggetto di stima sono state rinvenute ed acquisite in copia e sono le seguenti consultate molte pratiche edilizie le seguenti pratiche edilizie che interessano il fabbricato in questione:

- Concessione edilizia in sanatoria n° 210 del 1/4/1986 rilasciata a Lembetti Fosca per ampliamento e cambio di uso con riferimento al precedente titolo abilitativo per realizzazione di dependance di struttura alberghiera, nulla osta del 12 giugno 1971;
- Certificato di abitabilità del 23/09/1995;
- DIA del 11 giugno 2001 per manutenzione straordinaria e modifiche di aperture per il magazzino;

- DIA del 15 gennaio 2003 per realizzazione di scala esterna di collegamento tra ingresso magazzino e terrazza che fa da copertura al magazzino.

Con i documenti consultati e messi a disposizione dal Comune lo stato rilevabile corrisponde sostanzialmente a quanto rappresentato nella sanatoria edilizia a meno di piccole differenze come descritte in premessa oltre ad alcune differenti tramezzature ed aperture o chiusure interne facilmente ripristinabili o sanabili a costi relativamente contenuti. Si evidenzia che quanto presente all'interno della estesa corte di pertinenza (di circa 4000 mq) e non regolarmente contenuto nei documenti elencati (tipo tettoie leggere e precarie e manufatto in muratura del serbatoio autoclave) deve essere rimosso.

Pertanto nella stima delle unità immobiliari oggetto di esecuzione e che presentano tali differenze, andremo a tenere conto dei costi necessari per la "regolarizzazione" ed il valore stimato è da intendersi comprensivo dei costi di rimessa in pristino o della pratica per la regolarizzazione incluse le somme necessarie per la pratica edilizia.

7. QUESITO N.7

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;

Anche se trattasi di immobili a destinazione di uso differente (albergo, appartamento e magazzino) esistono delle correlazioni di utilizzo fra le singole unità.

In particolare abbiamo una estesa corte (comune ad albergo alloggi e magazzino) che renderebbe possibile un utilizzo distinto delle tre unità ma non facilmente gestibile;

Gli impianti sono di tipo centralizzato e quindi un utilizzo separato richiede necessariamente il loro rifacimento (necessario anche per la loro vetustà);

La centrale termica posta sotto il fabbricato è comune ad albergo ed alloggi.

Infine osserviamo che per l'accesso al terzo piano dell'appartamento viene utilizzato lo stesso vano scala di collegamento tra terra primo e secondo ovvero a servizio della struttura alberghiera.

Per queste considerazioni e le problematiche nonché i costi che una vendita separata tra le singole unità catastali determinerebbe, riteniamo utile e praticabile una vendita come Lotto UNICO.

8. *QUESITO N.8*

8. **dica**, se l'immobile è pignoramento 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 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

Non si contempla questo caso

9. *QUESITO N.9*

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 di 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 sia ancora pendente il relativo giudizio;

Dal sopralluogo l'immobile è risultato nella disponibilità del proprietario.

10. *QUESITO N.10*

10. **ove l'immobile** sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Non ci è risultata questa possibilità.

11. *QUESITO N.11*

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;

A tale riguardo si segnala che per l'accesso dalla strada provinciale delle Collacchie esiste, a favore del compendio oggetto della stima, servitù di passo sia pedonale che carrabile su terreno di proprietà attualmente della Coop.

Nell'atto di compravendita fra la signora ----- ed -----ativa, stipulato in data 19/10/2007, registrato ad Orbetello il 30/10/2007 al n° 7402 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto il 30/10/2007 al n° 18594 reg. ord. N° 10683, si dice espressamente che :<< *la parte acquirente costituisce, a titolo gratuito, a favore della parte venditrice, che accetta, servitù di passo, sia pedonale che carrabile, su di una striscia di terreno per una larghezza di*

ml 3,00 lungo la strada di accesso privata già esistente, che si diparte dalla strada provinciale delle Collacchie...>>

12. QUESITO N.12

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 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 ad 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).

Nel caso di cui si tratta, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, cioè novembre 2018, si potrebbe verificare.

Il criterio di stima adottato in questo caso è quello sintetico (detto anche empirico), tenuto conto che la valutazione dell'immobile è supportata da parametri urbanistici certi, forniti dallo strumento urbanistico vigente.

Individuato un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, in questa scala di prezzi si inserirà il bene da stimare, in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con lo stesso. In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, lo stato del bene medesimo, la destinazione d'uso prevista dall'attuale strumento urbanistico, il vincolo di destinazione ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

In particolare si evidenzia che trattasi di un complesso immobiliare costituito da una unica costruzione su quattro livelli fuori terra, dei quali il piano terra ed il primo e secondo hanno destinazione ricettiva- alberghiera mentre il piano terzo ha destinazione residenziale; a servizio della stessa costruzione vi è un grande locale magazzino a livello di piano seminterrato e all'intorno una grande parco di pertinenza della stessa struttura. La localizzazione è nel pieno abitato di Manciano alla via Paride Pascucci anche se in posizione periferica. Lo stato di conservazione è mediocre considerando che trattasi di manufatti

realizzati ormai da molti anni (anno di prima realizzazione 1971 e seguenti, sanatoria del 1985 ed ammodernamenti negli anni 2001 e 2003 e seguenti).

Il criterio di valutazione comparativo è abbastanza facilmente e coerentemente applicabile per la parte residenziale ed il magazzino per i quali esistono compravendite negli ultimi anni ed anche una valutazione riportata dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) che indica valori compresi tra i 900 ed i 1350 euro al mq per il residenziale e un valore medio di 480 euro/mq per gli accessori (garage-magazzini).

Mentre per quanto riguarda la parte ricettiva vi sono un numero inferiore di termini di confronto sia per tipologia particolare sia per la crisi del mercato immobiliare che ha visto la domanda soccombere rispetto alla offerta. Pertanto in questo caso potremmo mediare il dato derivante dalla stima sintetica con il valore desumibile dal criterio di sostituzione (costo della ricostruzione dell'immobile detratti i costi della demolizione) oppure con il valore derivante dalla applicazione del metodo analitico ovvero la capitalizzazione del reddito netto derivante alla attività ricettiva al saggio riconosciuto ordinariamente dal mercato per il tipo di attività; ma anche in questo caso non esistono riferimenti del mercato che possano indicare con buona precisione la produttività di una struttura ricettiva e contemporaneamente il tasso di capitalizzazione applicabile.

Pertanto per la parte residenziale possiamo assumere il valore di €. 900,00 per mq. di SUL, valore minimo della "forbice" della valutazione OMI per tener conto dello stato di conservazione mediocre della unità immobiliare. Per il magazzino possiamo assumere invece il valore medio di €. 250,00 per mq. di SUL, per tenere conto della mancanza delle finiture e dell'intervento di verifica del solaio.

Per l'albergo il criterio di sostituzione porta ad un valore di €/m 750,00 di SUL per tenere conto del costo di ricostruzione ma detratto dei costi di demolizione e smaltimenti, mentre considerando la presenza di 16 camere, considerando una loro utilizzazione al 30% per 5 mesi annuali al costo di 55 euro a camera e considerando un saggio del 7% otteniamo il valore di capitalizzazione di $16 \cdot 0,30 \cdot 5 \cdot 30 \cdot 55 \cdot 100 / 7 = \text{€} . 565.714$ corrispondente al valore di € al mq circa 764 per i 740 mq. Pertanto possiamo assumere tenendo conto dei costi accessori già elencati il valore di €. 755 al mq.

Per la corte di estensione 4000 mq. considerando la sua sistemazione a bosco le sue caratteristiche planoaltimetriche piuttosto irregolari, la manutenzione necessaria, i necessari interventi di eliminazione delle baracche presenti e della struttura per l'autoclave, le previsioni di piano operativo, assumiamo un valore di 7 €/mq.

Per quanto sopra descritto riteniamo di poter disporre la vendita come lotto unico trattandosi di una struttura ricettiva su tre piani con l'ultimo e terzo piano a residenza ma servito dalla stessa scala dell'albergo e con gli impianti in comune il tutto con magazzino esterno di importanti dimensioni a servizio e parco all'intorno di circa 4000 mq.

Nella valutazione del cespite occorre inoltre tener conto:

- dei costi seppur contenuti rispetto all'intero valore immobiliare per gli interventi di rimessa in pristino e comunque di regolarizzazione edilizia;
- dei citati valori del mercato immobiliare come da riferimenti dell'OMI;
- che dal punto di vista catastale occorre ridefinire i confini delle singole proprietà nei riguardi di quelle confinanti
- che dobbiamo tenere conto del momento di recessione evidente del mercato immobiliare;
- che lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;
- **Stante le considerazioni sviluppate**
Andiamo a costruire la seguente tabella dei valori commerciali:

Comune di MANCIANO										
UNITA' IMM.	UBICAZIONE	FOGLI/PART.			categoria	sup. calcolata	rendita	SUL	valore/mq	valore
mq										
ALBERGO	via P. Pascucci 9 p.T-1-2	159	308	10	D/2	740	€ 5.695,00	740	€ 755,00	€ 558.700,00
ALLOGGIO	via P. Pascucci 9 p.3	159	308	11	A/2 cl. 3	vani 8	€ 661,06	235	€ 900,00	€ 211.500,00
MAGAZZINO	via P. Pascucci 9 p.S/1	159	308	12	C/2 cl.6	95	€ 215,88	120	€ 250,00	€ 30.000,00
AREA URBANA	via P. Pascucci 9	159	308	13	AREA URB.	13		13	€ 7,00	€ 91,00
CORTE B.C.N.C	via P. Pascucci 9	159	308	8	BCNC		circa	4000	€ 7,00	€ 28.000,00
									VALORE TOTALE	€ 828.291,00

*Per ottenere un valore del lotto di € 828.291,00
(diconsi euro ottocentotottomiladuecentonovantuno)*

VALORE DEL CESPITE IMMOBILIARE

Lotto “ UNICO”

Complesso immobiliare sito nel comune di Manciano (Grosseto), nel capoluogo Manciano alla via Paride Pascucci al civico n° 9, composto dalle seguenti porzioni:

- a) Porzione di fabbricato destinata ad albergo sviluppatasi su tre livelli, piano terra, primo e secondo, collegati da un vano scala comune, della superficie in pianta di circa 270 mq il piano terreno ed invece di circa 235 mq i piani primo e secondo, censita al C.F. del Comune di Manciano al foglio 159 particella 308 subalterno 10 categoria D/2 rendita catastale Euro 5.695,00;
- b) Porzione di fabbricato destinata ad abitazione ubicata al terzo piano del complesso alberghiero, servita dallo stesso vano scala comune alla struttura alberghiera, della superficie in pianta di circa 235 mq, censita al C.F. del Comune di Manciano al foglio 159 particella 308 subalterno 11 categoria A/2 classe 3 vani 8 rendita catastale Euro 661,02;
- c) Porzione di fabbricato destinata a magazzino posta al piano terreno/ seminterrato nelle vicinanze del complesso immobiliare alberghiero/residenziale all'interno della corte comune alle tre unità immobiliari, della superficie coperta di circa 120 mq, censita al C.F. del Comune di Manciano al foglio 159 particella 308 subalterno 12 categoria C/2 classe 6 mq. 95 rendita catastale Euro 215,88;
- d) Corte urbana della superficie catastale di mq. 13 censita al C.F. del Comune di Manciano al foglio 159 particella 308 subalterno 13;
- e) Oltre un locale centrale termica della superficie di circa 20 mq posta al piano seminterrato con accesso da scala esterna, bene comune non censibile ai subalterni 10 e 11 ovvero alla struttura alberghiera e alla abitazione del piano terzo censita al C.F. del Comune di Manciano al foglio 159 particella 308 subalterno 9;
- f) Oltre alla corte di pertinenza bene comune non censibile alle particelle di cui ai subalterni 10,11 e 12 ovvero comune all'albergo, all'appartamento del terzo piano ed al magazzino censita al C.F. del Comune di Manciano al foglio 159 particella 308 subalterno 8
- - con riferimento ai seguenti nominativi:
- - -----
- Nello specifico abbiamo:

- a) *Porzione di fabbricato destinata ad albergo sviluppatasi su tre livelli, piano terra, primo e secondo, collegati da un vano scala comune, della superficie in pianta di circa 270 mq il piano terreno ed invece di circa 235 mq i piani primo e secondo, censita al C.F. del Comune di Manciano al foglio 159 particella 308 subalterno 10 categoria D/2 rendita catastale Euro 5.695,00;*

L'albergo si sviluppa su tre livelli, piano terra primo e secondo di un fabbricato a forma rettangolare allungata, fabbricato posto all'interno di una corte di pertinenza comune anche all'alloggio sub 11 al piano terzo ed al magazzino di cui al sub 12, corte di estensione stimabile in mq. 4000 circa formata da strade interne asfaltate e pavimentate e per lo più da superfici a verde occupate da piante di medio ed alto fusto. L'accesso al lotto avviene dalla strada provinciale n° 332 delle Collacchie attraverso la strada a servizio del confinante supermercato coop con servitù di passo sulla stessa; ulteriore accesso si ha dalla strada statale n° 74. Il piano terreno ha superficie coperta di circa 270 mq, altezza interna circa 3,30 metri ed è composto da ingresso, zona bar, hall, sala ristorante, ex locale cucina oggi servizio, depositi magazzini e servizi igienici oltre al vano scale da cui si raggiunge il piano primo ed il piano secondo entrambi della superficie lorda di mq. 235 circa composti entrambi i piani da sala comune e otto camere con bagno, alcune corredate di terrazze; l'altezza dei due piani primo e secondo è circa 2,90 metri. Il livello delle finiture è modesto giacché si tratta di sistemazioni e finiture risalenti all'epoca della realizzazione. Gli impianti sono da rivedere data la loro vetustà. Il riscaldamento è ottenuto da caldaia a gasolio ormai da tempo fuori uso ubicata nel locale centrale termica al piano seminterrato sul retro della struttura. All'interno della corte nelle immediate vicinanze si trova un casotto a protezione di serbatoio di autoclave. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro doppio e dotati di avvolgibile. La struttura è in cemento armato e muratura.

- b) *Porzione di fabbricato destinata ad abitazione ubicata al terzo piano del complesso alberghiero, servita dallo stesso vano scala comune alla struttura alberghiera, della superficie in pianta di circa 235 mq, censita al C.F. del Comune di Manciano al foglio 159 particella 308 subalterno 11 categoria A/2 classe 3 vani 8 rendita catastale Euro 661,02;*

L'appartamento occupa il terzo piano del fabbricato; ad esso si accede dal vano scale comune, ha superficie lorda di mq. 235 circa ed è composto da ingresso, soggiorno, sala pranzo, cucina, corridoi nella zona notte composta da quattro camere e due servizi igienici; l'altezza è circa 2,80 metri. Il livello delle finiture è modesto giacché si tratta di sistemazioni e finiture risalenti all'epoca della realizzazione. Gli impianti sono da

rivedere data la loro vetustà. Il riscaldamento e l'impianto autoclave è in comune con la struttura alberghiera. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro semplice e dotati di avvolgibile. La struttura è in cemento armato e muratura. Risultano iniziati senza titolo abilitativo ed impostati al grezzo, ma al momento sospesi, lavori in fondo al corridoio per realizzazione di un bagno aggiuntivo compresa la realizzazione di porzione del tramezzo per la delimitazione dello spazio. I lavori interessano gli scarichi e le tubazioni della cucina e dei bagni già esistenti, sono appena iniziati e risultano facilmente ripristinabili. Tale situazione rende ancora peggiore lo stato di conservazione della unità immobiliare.

c) Porzione di fabbricato destinata a magazzino posta al piano terreno/ seminterrato nelle vicinanze del complesso immobiliare alberghiero/residenziale all'interno della corte comune alle tre unità immobiliari, della superficie coperta di circa 120 mq, censita al C.F. del Comune di Manciano al foglio 159 particella 308 subalterno 12 categoria C/2 classe 6 mq. 95 rendita catastale Euro 215,88;

Si tratta di un magazzino posto a livello di piano seminterrato nelle immediate vicinanze del complesso alberghiero progettato a servizio della struttura ricettiva, della superficie lorda di circa 120 mq. Le strutture portanti, il solaio ed i pavimenti sono al grezzo ovvero con assenza di finitura. Il solaio in particolare presenta in maniera diffusa rottura della parte inferiore delle pignatte, situazione da verificare in sede di verifica della idoneità statica del solaio medesimo. Lo stato di conservazione della costruzione non è da ritenersi accettabile e la medesima costruzione necessita di interventi di ripristino e completamento.

d) Corte urbana della superficie catastale di mq. 13 censita al C.F. del Comune di Manciano al foglio 159 particella 308 subalterno 13;

Si tratta di un piccolo resede risultanza di pregresse procedure di frazionamento.

e) Oltre un locale centrale termica della superficie di circa 20 mq posta al piano seminterrato con accesso da scala esterna, bene comune non censibile ai subalterni 10 e 11 ovvero alla struttura alberghiera e alla abitazione del piano terzo censita al C.F. del Comune di Manciano al foglio 159 particella 308 subalterno 9;

Si tratta di una propaggine della costruzione complessiva posta su retro ad un livello di piano seminterrato in cattivo stato di conservazione, praticamente in stato di abbandono e carente di rifiniture così come in stato di abbandono è la caldaia posta all'interno che un tempo alimentava l'intero impianto di riscaldamento del complesso costituito dalla struttura alberghiera e dall'appartamento posto al piano terzo.

f) Oltre alla corte di pertinenza bene comune non censibile alle particelle di cui ai subalterni 10,11 e 12 ovvero comune all'albergo, all'appartamento del terzo piano ed al magazzino censita al C.F. del Comune di Manciano al foglio 159 particella 308 subalterno 8

Si tratta di una corte esterna della estensione stimabile in circa 4000 mq ricompresa tra la strada statale 74 Maremmana, la attuale particella della Coop e altre proprietà vicine. Il terreno è piuttosto inclinato, perlopiù permeabile, sistemato a verde e con alberi di alto fusto, con presenza di alcune strutture precarie del tipo baracche in lamiera e costruzione del serbatoio autoclave non autorizzate e pertanto da rimuovere.

Valore complessivo del lotto UNICO= €. 828.291,00
(diconsi euro ottocentototomiladuecentonovantuno)

Grosseto, li 13/08/2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Enrico Romualdi

Alla presente relazione si allegano:

- ALLEGATO N.1 Documentazione catastale - Estratto di mappa, planimetrie, visure
- ALLEGATO N.2 Attestazioni di prestazione energetica
- ALLEGATO N.3 Documentazione Edilizia –Urbanistica
- ALLEGATO N.4 Relazione sugli impianti
- ALLEGATO N.5 Documentazione fotografica