

**TRIBUNALE DI GROSSETO**

**SEZIONE CIVILE**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N. 215/2016 R.G.E.I.**

**Promossa da: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.**

**Con sede in Roma**

**Via Vittorio Veneto n. 119**

**Contro:**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI Dott. Claudia FROSINI**

**INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA**

**C.T.U.**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Grosseto, 26 febbraio 2021**

**Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa**



# INDICE

---

<b>1. PREMESSA</b>	<b>3</b>
<b>2. STATO ATTUALE DEGLI IMMOBILI</b>	<b>4</b>
<b>3. REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE</b>	<b>5</b>
<b>4. DETERMINAZIONE DEL NUOVO VALORE</b>	<b>10</b>
<b>3.1. LOTTO 1 – STRUTTURA ADIBITA A RISTORANTE SULLA STRADA DELLE STRILLAIE, LOC. SQUARTAPAGLIA</b>	<b>11</b>
<b>5. FORMAZIONE LOTTO DI VENDITA</b>	<b>13</b>
<b>ALLEGATO A.01</b>	<b>15</b>
<b>ALLEGATO A.02</b>	<b>52</b>
<b>ALLEGATO A.03</b>	<b>55</b>





In data 25.02.2020 è stato eseguito un nuovo accesso agli immobili oggetto di stima alla presenza del custode, l'incaricato dell'I.v.g., [REDACTED] e alla presenza del sig. [REDACTED], incaricato dalla proprietà esecutata all'apertura dell'immobile.

## **2. STATO ATTUALE DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono ubicati in Comune di Grosseto, loc. Squartapaglia, Strada delle Strillaie n. 282. L'accesso agli immobili avviene da un cancello metallico che si affaccia su di uno slargo cementato sul fosso delle Strillaie che a sua volta si apre sulla Strada Vicinale delle Strillaie al numero civico 282. L'area e il fabbricato si presentano in stato di cantiere, senza infissi, finiture, con materiali e attrezzature sparse e con gli impianti tecnologici a servizio della struttura ricettiva incompleti. Ci sono porzioni murarie intonacate ed altre che presentano la sola muratura grezza. La consistenza dello stato attuale è la seguente:

**Portici al piano terreno: 12 mq**

**Marciapiedi: 100 mq**

**Locali principali al piano terreno: 351 mq**

**Locali accessori al piano terreno: 46 mq**

**Corte ad uso parcheggio: 840 mq**

**Giardino: 800 mq**

**Corte con vasche ornamentali: 700 mq**

Le murature perimetrali sono del tipo a cassetta con doppio pannello in polistirolo espanso tra due foratoni e intonaco sulle facciate sia interne che esterne, mentre le tramezzature interne sono in forati con intonaco sulle due facce. Sia le murature interne che quelle esterne risultano parzialmente realizzate. La superficie calpestabile attuale al piano terra è di circa mq 345 e il piano interrato non è più accessibile. Rispetto al sopralluogo del 13 novembre 2017, propedeutico al deposito della prima relazione di C.T.U., oggi una scala esterna di accesso al piano



**S1 risulterebbe accessibile ma vi è dell'acqua che rende impossibile accedere in sicurezza al livello interrato.**

**Dalla corte esterna frontale adibita a parcheggio, ad oggi utilizzata come area di cantiere, si accede all'ingresso principale dell'edificio posizionato sotto il porticato centrale dal quale si entra in un grande vano adibito a sala di ristorazione. Alla sinistra troviamo un ambiente adibito ad ufficio, un locale igienico con antibagno e la reception della struttura ricettiva. Un corridoio centrale che porta alla corte posteriore dà accesso a due sale ristorazione. Sulla destra dell'ambiente centrale si articola un disimpegno che dà accesso a due ambienti e ad uno spogliatoio con servizi igienici. Proseguendo sulla sinistra dell'immobile, oltre la reception, un corridoio conduce ad un altro spogliatoio dotato di servizi igienici, ad un'altra sala ristorazione e ai due locali adibiti a cucina e deposito alimenti. La corte posteriore è caratterizzata da vasche ornamentali e dal giardino e sono anche presenti delle tettoie in acciaio e plexiglas sotto le quali sono accatastati arredi mobili e materiale utilizzata per la precedente attività ricettiva. La copertura, in coppi di laterizio, presenta diverse pendenze e un andamento particolare che culmina con il grande timpano centrale.**

### **3. REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE**

**L'Unità immobiliare attuale è figlia di numerose pratiche edilizie e la sua storia costruttiva, travagliata e complessa, inizia nel 2005. In base agli accessi eseguiti dallo scrivente presso l'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Grosseto, incluso l'ultimo e significativo del 01.12.2020 è emerso che i titoli abilitativi che ne hanno permesso la costruzione sono i seguenti:**

- a) D.I.A. onerosa prot. 69426 del 09/06/2005 P.E. 2005/1602, che prevedeva la costruzione di un unico fabbricato adibito a civile abitazione e a 7 Residenze Turistico Alberghiere R.T.A., da realizzarsi attraverso un intervento di ampliamento una tantum di 150 mc e di ristrutturazione edilizia con demolizione, ricostruzione**



e cambio di destinazione d'uso dei volumi esistenti e in proprietà della società [REDACTED]

Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al Foglio 99, Particella 439, subalterno 2 – appartamento di classe A/3 – soppresso a seguito di demolizione;

Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al Foglio 99, Particella 439, subalterno 3 – appartamento di classe A/3 – soppresso a seguito di demolizione;

Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al Foglio 99, Particella 439, subalterno 4 – box auto C/6 soppresso a seguito di demolizione;

B.C.N.C. corte comune ai predetti subalterni al Foglio 99, Particella 439, subalterno 1 – soppresso a seguito di demolizione dei precedenti subalterni;

b) D.I.A. del 30/05/2006 P.E. 2006/1493 in variante alla P.E. 2005/1602 prot. 66352, sempre a firma della società [REDACTED] [REDACTED], per modifiche sostanziali al progetto, ovvero riguardante la realizzazione di una struttura suddivisa in due volumi (da una parte quello residenziale e dall'altra quello ricettivo) collegati da un porticato e con accessi indipendenti dalla Strada Vicinale delle Strillaie.

c) D.I.A. onerosa del 05/10/2007 P.E. 2007/2392 in variante alle P.E. 2005/1602 e P.E. 2006/1493 prot. 105746, a firma di [REDACTED] [REDACTED]. Con questa pratica edilizia veniva richiesta l'autorizzazione ad una variante sostanziale volta a realizzare un ristorante al posto della RTA, con modifiche prospettiche nelle aperture e nelle finiture esterne, nella copertura e nella distribuzione spaziale interna, mentre l'abitazione rimaneva inalterata. Per la parte commerciale rimaneva il progetto dell'interrato, mentre non veniva più realizzato il sottotetto.



- d) PdC n.202 del 23/07/2008 P.E. 2008/1188 del 23/05/2008 prot. 65138 in variante alle P.E. 2005/1602, P.E. 2006/1493 e P.E. 2007/2392, a firma di [REDACTED]. Con questa variante venivano eseguite modifiche interne ed esterne alle due unità immobiliari (abitazione e ristorante) ed una diversa sistemazione degli spazi esterni che in questa fase hanno raggiunto la definitiva consistenza.
- e) Abitabilità a stralcio del 29/07/2008 prot. 93370 P.E. 2008/275, integrata definitivamente in data 02/10/2008 prot. 119189, relativa alle P.E. 2005/1602, P.E. 2006/1493, P.E. 2007/2392 e P.E. 2008/1188, a firma di [REDACTED]. Questa abitabilità era relativa all'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al Foglio 99, Particella 491, subalterno 2 e riguardava l'attività produttiva di ristorazione, mentre l'appartamento di civile abitazione era ancora in costruzione e non abitabile. Tale atto è stato temporaneamente revocato con raccomandata A/R spedita il 10/02/2009 e indirizzata alla società ORO BIANCO S.R.L. (conduttrice dell'attività di ristorazione nella struttura oggetto di questa procedura) in data 17/02/2009 per il tipo di attività svolte in contrasto con quanto previsto nell'abitabilità stessa. La sospensione è stata poi rimossa a seguito della verifica, da parte degli organi preposti, della conformità delle attività svolta nell'immobile, coerenti con la destinazione d'uso contenuta nell'abitabilità.
- f) D.I.A. prot. 31831 del 09/03/2010 P.E. 2010/521, a firma di [REDACTED]. Le opere oggetto di questa pratica edilizia riguardavano modeste modifiche interne, soprattutto al piano interrato e portavano la consistenza della struttura e la distribuzione interna allo stato rappresentato dalla planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio e presentata in data 01/06/2010.



- g) PdC n. 449 del 15/07/2010 P.E. 2010/1183 del 27/05/2010 prot. 71027 in variante alle P.E. 2005/1602. P.E. 2006/1493. P.E. 2007/2392. P.E. 2008/1188 e P.E. 2009/1485 (che riguarda la sola civile abitazione), a firma di [REDACTED]. Pratica non trovata negli archivi comunali, come da certificazione allegata all'originaria relazione di stima.
- h) Abitabilità del 22/07/2010 prot. 93605 P.E. 2010/219, integrata definitivamente in data 11/11/2010 prot. 136423, relativa alle P.E. 2009/1485 e P.E. 2010/1183, a firma di [REDACTED]. e riguardante la P.E. 09/1485 (pratica edilizia che riguardava l'unità immobiliare appartamento non oggetto di pignoramento) e la P.E. 10/1183. Anche questa pratica non è stata trovata negli archivi comunali, come da certificazione allegata all'originaria relazione di stima.
- i) Richiesta di PdC P.E. 2012/475 del 03/05/2012. PdC mai rilasciato, a firma della Sig. ra [REDACTED], conduttrice dell'attività di ristorazione. Questa pratica aveva ad oggetto la realizzazione delle tettoie in ferro nell'area contigua il Bar/Ristorante al piano terreno ed i termini sono stati interrotti in quanto era possibile eseguire tale intervento con una D.I.A. Successivamente non sono state presentate pratiche per la realizzazione delle tettoie che sono quindi abusive.
- j) CILA P.E. 2016/1080 del 14/07/2016 prot. 84133, a firma di [REDACTED]. [REDACTED] per la suddivisione del bar al piano terra in numero 3 ambienti con servizi igienici annessi, realizzando un ufficio, una reception e una sala e nella suddivisione del locale cucina in due ambienti per realizzare un deposito.
- k) Richiesta di PdC P.E. 2016/567 del 14/06/2016 prot. 71631 con integrazioni grafiche sostanziali del 09/11/2016 prot. 127068. PdC mai rilasciato, a firma di [REDACTED] Con questa pratica edilizia si prevedeva la ristrutturazione del ristorante con lo spostamento della sala dal piano interrato a quello terreno



lasciando le scale esterne di accesso al vuoto tecnico al piano S1 che si sarebbe venuto a creare. Lo spostamento della S.U.L. esistente al piano interrato avrebbe dovuto consentire la chiusura dei portici al piano terra, con le conseguenti modifiche prospettiche dovute al reperimento dei requisiti aeroilluminanti per i nuovi locali.

- l) Accertamento di conformità in sanatoria P.E. 2017/7 del 05/01/2017 prot. 1601, collegato alla Domanda Unica SUAPE P.E. 2017/8, a firma di [REDACTED]. Questa pratica è stata presentata a seguito di un accertamento di opere edili in violazione alle Leggi Urbanistiche prot. 678/2016 del 02/12/2016 a seguito di sopralluogo del 24/11/2016 da parte del Corpo di Polizia Municipale. L'esito della sanatoria non è positivo, così come dettagliatamente riportato nei motivi ostativi contenuti nella comunicazione dell'Ufficio Abusi Edilizi del 10/04/2017 prot. 43678 allegata alla presente comunicazione, secondo il quale non sussistono i requisiti della doppia conformità urbanistico-edilizia, condizione essenziale per il rilascio della sanatoria. Razione per la quale la valutazione degli immobili oggetto di pignoramento viene sviluppata considerando l'ultimo stato legittimo previa esecuzione delle opere necessarie per la rimessa in pristino.

- m) Accertamento di conformità in sanatoria P.E. 2018/122 del 09.02.2018 prot. 20793, a firma di [REDACTED] in qualità di Amministratore unico e legale rappresentante. L'esito della sanatoria può considerarsi positivo in quanto il Comune di Grosseto ha provveduto a rilasciare Reversali di Incasso per il pagamento delle sanzioni e del contributo sul costo di costruzione.

A seguito dell'analisi di tutte le pratiche edilizie a corredo della storia costruttiva del fabbricato, lo scrivente ritiene che lo stato attuale dell'immobile risulti potenzialmente conforme e che lo diventerà



definitivamente una volta pagati oneri e sanzioni così che l'Amministrazione comunale potrà rilasciare il DEFINITIVO Permesso di Costruire in Sanatoria. Successivamente al rilascio della Sanatoria sarà poi necessario provvedere all'aggiornamento catastale degli immobili (sia della planimetria e sia della categoria), alla redazione di nuovo Attestato di Prestazione Energetica e al deposito di nuova attestazione di agibilità.

#### **4. DETERMINAZIONE DEL NUOVO VALORE**

La stima del valore del compendio immobiliare pignorato 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.

**Il parametro tecnico che viene assunto è il mq di superficie lorda commerciale S.C.**, 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 ristorante al piano terra;
- il 75% della superficie lorda dei locali accessori al piano terra;
- il 40% della superficie di porticati e logge coperte;



- il 5% delle superficie esterne pavimentate e dedicate al parcheggio e alla sosta di relazione;
- il 2% della superficie della corte destinata a giardino.

Determinata in questo modo la superficie commerciale totale S.C. si passa ad individuare il valore unitario V.U. del parametro tecnico. Il valore più probabile di mercato V.M. viene calcolato con la semplice equazione:  $V.M. = S.C. \times V.U.$

### 3.1. LOTTO 1 – Struttura adibita a ristorante sulla Strada delle Strillaie, loc. Squartapaglia

La consistenza della porzione immobiliare è la seguente:

Superficie lorda a destinazione ristorante al piano terra	Superficie 351 mq	Coefficiente 100 %	Sup. Commerciale 351,00 mq
Superficie lorda dei locali accessori al piano terra	Superficie 46 mq	Coefficiente 75 %	Sup. Commerciale 35,00 mq
Superficie logge e portici al piano terra	Superficie 12 mq	Coefficiente 40 %	Sup. Commerciale 5,00 mq
Superficie pavimentata, vasche ornamentali e area di sosta	Superficie 1.640 mq	Coefficiente 5 %	Sup. Commerciale 82,00 mq
Giardino	Superficie 800 mq	Coefficiente 2 %	Sup. Commerciale 16,00 mq
		<b><u>TOTALE</u></b>	<b><u>489,00 mq</u></b>

Come nell'originaria relazione di stima, si individua il valore unitario V.U. del parametro tecnico di riferimento che l'immobile assumerebbe se risultasse completo e con la definitiva destinazione d'uso: 1.500,00 €/mq.



Moltiplicando tale valore unitario con la S.C. totale, si ottiene il valore potenziale del compendio immobiliare:  $V.M. = S.C. \times V.U. = 489 \text{ mq} \times 1.500,00 \text{ €/mq} = 733.500,00 \text{ €}$ . A questo valore andranno poi sottratte le seguenti somme:

- spese per il completamento dei lavori (terminare gli impianti tecnologici, realizzare le finiture, installare gli infissi ecc.) calcolate prendendo a riferimento la “Tabella dei costi di costruzione e ristrutturazione /restauro di manufatti edilizi, a valere per l’anno solare 2021” dell’Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto. Visto lo stato attuale del compendio immobiliare è stato individuato il seguente valore unitario di completamento V.U.C. facendo una media tra le tipologie di Ristrutturazione MEDIE e LEGGERE presenti nella Tabella con un valore unitario V.U.C. di 600,00 €/mq: Costi completamento = S.C. x V.U.C. = 489,00 mq x 600,00 €/mq = 293.400,00 €;
- somme da versare al Comune per l’ottenimento della sanatoria (così come riportate nelle Reversali);
  - o Costo di costruzione = 4.824,74 €;
  - o Diritti di segreteria = 288,35 €;
  - o Sanzioni = 4.824,74 €;
  - o TOTALE DA CORRISPONDERE COMUNE = 9.937,83 €;
- spese tecniche e bolli per le necessarie altre prestazioni:
  - o variazione catastale, 1.000,00 €;
  - o redazione di nuovo Attestato di Prestazione Energetica, 500,00 €;
  - o certificazione di Agibilità, 1.000,00 €;
  - o TOTALE PRESTAZIONI TECNICHE = 3.000,00 €;

V.M. – SOMME DA SOTTRARRE = € 733.500,00 – € 306.337,83

€ 427.162,17 arrotondato a 427.000,00 €



## 5. FORMAZIONE LOTTO DI VENDITA

**PIENA PROPRIETA' di struttura adibita a ristorare** sita nel Comune di Grosseto, Strada Vicinale delle Strillaie n. 282 posta al piano terra, con ingresso indipendente sulla corte esclusiva ad uso parcheggio da un cancello metallico sulla Strada delle Strillaie. L'ingresso al fabbricato avviene dalla porta-finestra ricavata sotto il porticato posizionato al centro del timpano. Da qui si apre un vasto ambiente centrale adibito a sala ristorante, sul quale si affacciano la reception, un ufficio e un servizio igienico dotato di antibagno. Sul fondo della sala si apre un corridoio che conduce alla corte posteriore dotata di porzioni a verde, pavimentate e allestite a vasche ornamentali, sul quale si aprono due sale ristorante. Procedendo sulla sinistra del fabbricato, oltre la reception, un vano disimpegna una terza sala ristorante, la cucina con il deposito per gli alimenti, un deposito e lo spogliatoio maschile dotato di servizi igienici. La parte destra del fabbricato si caratterizza con un corridoio sul quale si aprono tra ambienti e lo spogliatoio femminile dotato di servizi igienici. A servizio dell'edificio una vasta corte esclusiva, caratterizzata dalle aree a parcheggio sul fronte e da vasche ornamentali, pavimentazione e zone a verde per la porzione posteriore.

**Lo stato attuale del compendio immobiliare anzi descritto ha una superficie complessiva interna di circa mq 397 e superfici pertinenziali esterne di circa mq 2.440 così ripartite:**

- Portici al piano terreno: 12 mq
- Marciapiedi: 100 mq
- Locali principali al piano terreno: 351 mq
- Locali accessori al piano terreno: 46 mq
- Corte ad uso parcheggio: 840 mq;
- Giardino: 800 mq;
- Corte con vasche ornamentali: 700 mq.



La struttura risulta **NON CONFORME DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO FIN TANTO CHE NON SARANNO CORRISPOSTE LE SOMME PER IL RILASCIO DIFINITIVO DELLA SANATORIA.**

**Gli identificativi catastali attuali e completi sono i seguenti:**

**Foglio 99 Particella 491 subalterno 2** Categoria D/2 Rendita Euro 6.151,75 STRADA VICINALE DELLE STRILLAIE N. 282 piano S1-T, intestato a [REDACTED]

per la piena proprietà di 1/1;

**Foglio 99 Particella 491** Ente Urbano Superficie ha 27 ca 25;

L'identificazione catastale definitiva e completa si otterrà **SUCCESSIVAMENTE AL RILASCIO DELLA SANATORIA QUANDO DOVRA' ESSERE PREDISPOSTA LA VARIAZIONE CATASTALE PER L'AGGIORNAMENTO DELLA PLANIMETRIA E DELLA DESTINAZIONE CATASTALE.**

**valore complessivo del lotto – prezzo base 427.000,00 €**  
**(euro quattrocentoventisettemila/00)**

Si allegano:

A.01 Ultima pratica edilizia – A.02 Pianta Stato Attuale con formazione del Lotto di Vendita – A.03 Documentazione fotografica

Grosseto, 26 febbraio 2021

Il C.T.U.

Arch. [REDACTED]

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

