

TRIBUNALE DI GROSSETO  
SEZIONE ESECUZIONI E FALLIMENTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

NRG 43/2017

Riunita alla PEI NRG 19/2023

Creditore

NUOVA BANCA DELL'ETRURIA E DEL LAZIO SPA (P.IVA 13615051003)

Debitore

[REDACTED]  
[REDACTED])  
[REDACTED]

GIUDICE: Dott. Cristina Nicolò

C.T.U.: Arch. Andrea Spinelli

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

relativa alla stima di beni immobiliari

**PREMESSA:**

In data 29/06/2022 il Giudice Dott.sa Cristina Nicolò, del Tribunale di Grosseto, nominava il sottoscritto Arch. Andrea Spinelli (architetto libero professionista iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Grosseto al n. 476, con studio in Grosseto a via Porciatti 33) quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella Esecuzione immobiliare in epigrafe, il quale accettava l'incarico previo giuramento sottoscritto in data 30/06/2022.

Considerati i quesiti posti, esaminata la documentazione rinvenuta nel fascicolo digitale, ed in particolar modo la memoria depositata in data 02/02/2021 dall'arch. Luca Cherubini, precedente CTU della procedura in oggetto, il sottoscritto ha ritenuto corretto procedere in via preventiva con la richiesta al Giudice della nomina di un proprio ausiliario, il geom. Andrea Severi, per effettuare le verifiche topografiche strumentali di dettaglio valutate necessarie al fine di fornire una valutazione esaustiva. Tale richiesta veniva concessa e la relazione di stima richiesta è stata depositata ai fini dell'udienza che ha avuto luogo in data 27/09/2023.

Con il verbale di udienza del 27/09/2023, il Giudice invitava il sottoscritto a redigere ulteriore relazione di stima riguardo l'effettivo valore del compendio considerando anche i costi necessari per superare le criticità riguardanti la demolizione del porticato ricadente su proprietà non intestata alla parte eseguita.

**QUESITO DA VERBALE DI UDIENZA DEL 27/09/2023**

Si invita l'esperto a relazionare in ordine all'effettivo valore del compendio considerati i costi necessari per superare le criticità dallo stesso rilevate (costi per la demolizione del porticato realizzato su proprietà non intestata all'esecutata e valutazione degli effetti strutturali che da detta demolizione potrebbero derivare sulla parte restante del porticato stesso).

Per la redazione della relazione di stima ci si riferimento ai 12 quesiti canonici di seguito riportati.

**1° QUESITO** - *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 ed 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 dalla documentazione in atti).*

**2° QUESITO** - *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.);*

**3° QUESITO** - *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziato, 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 rappresentato, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

**4° QUESITO** - *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;*

**5° QUESITO** - *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

**6° QUESITO** - *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 27;*

**7° QUESITO** - *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda in quest'ultimo caso, alla loro formazione (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; **alleghi**, in questo caso, alla redazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

**8° QUESITO** - *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;*

**9° QUESITO** - *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante di 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° QUESITO** - *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore eseguita **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

**11° QUESITO** - *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o 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° QUESITO -** *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).*

**RISPOSTA AL 1° QUESITO:**

*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 ed 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 dalla documentazione in atti).*

**I.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE**

Il sottoscritto rileva che la documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del c.p.c. risulta completa.

**I.2 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO**

Consultata la certificazione notarile già in atti ed effettuate le opportune indagini di aggiornamento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Grosseto – Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare, fino alla data del 30/05/2024, risulta iscritto e trascritto quanto segue:

1) **Albergo** censito al catasto fabbricati del comune di Pitigliano al Foglio 46, particella 444, sub. 1, categoria catastale D/2, rendita € 4.803,05.

**1. ISCRIZIONE del 20/03/2008** - Registro Particolare 747 Registro Generale 4041

Pubblico ufficiale DETTI BRUNO Repertorio 86762/6373 del 19/03/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Presenza graffati

**2. ISCRIZIONE del 02/08/2012** - Registro Particolare 1011 Registro Generale 8724

Pubblico ufficiale DETTI BRUNO Repertorio 91128/9104 del 31/07/2012

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Presenza graffati

**3. TRASCRIZIONE del 07/02/2017** - Registro Particolare 1080 Registro Generale 1440

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 115 del

14/01/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

2) **Magazzino** censito al catasto fabbricati del comune di Pitigliano al Foglio 46, particella 444, sub. 4, categoria catastale C/2, classe 4, Consistenza 66 mq, Sup. catastale 76 mq, rendita € 98,85.

1. **ISCRIZIONE del 20/03/2008** - Registro Particolare 747 Registro Generale 4041

Pubblico ufficiale DETTI BRUNO Repertorio 86762/6373 del 19/03/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

2. **ISCRIZIONE del 02/08/2012** - Registro Particolare 1011 Registro Generale 8724

Pubblico ufficiale DETTI BRUNO Repertorio 91128/9104 del 31/07/2012

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

3. **TRASCRIZIONE del 07/02/2017** - Registro Particolare 1080 Registro Generale 1440

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 115 del 14/01/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

3) **Albergo** censito al catasto fabbricati del comune di Pitigliano al Foglio 46, particella 444, sub. 6, categoria catastale D/2, rendita € 7.689,00.

1. **ISCRIZIONE del 02/08/2012** - Registro Particolare 1011 Registro Generale 8724

Pubblico ufficiale DETTI BRUNO Repertorio 91128/9104 del 31/07/2012

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

2. **TRASCRIZIONE del 07/02/2017** - Registro Particolare 1080 Registro Generale 1440

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 115 del 14/01/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4) **Abitazione di tipo civile** censita al catasto fabbricati del comune di Pitigliano al Foglio 46, particella 444, sub. 7, categoria catastale A/2, classe 1, Consistenza 5 vani mq, Sup. catastale 87 mq e 77 mq escluso aree scoperte, rendita € 296,96.

1. **TRASCRIZIONE del 07/02/2017** - Registro Particolare 1080 Registro Generale 1440

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 115 del 14/01/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5) **Terreno** censito al catasto terreni del comune di Pitigliano al Foglio 46, particella 114, categoria T, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie 12 are 20 ca, reddito domenicale € 5,36, reddito agrario € 3,15.

**I. TRASCRIZIONE del 16/02/2023** - Registro Particolare 1983 Registro Generale 2764

Pubblico ufficiale UNEP Repertorio 120 del 31/01/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

### I.3 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

1) **Albergo** censito al catasto fabbricati del comune di Pitigliano al Foglio 46, particella 444, sub. 1, categoria catastale D/2, rendita € 4.803,05.

Fino al giorno 16/02/2023, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà di [REDACTED] per il diritto di nuda proprietà 1/1 e [REDACTED] per il diritto di usufrutto 1/1, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

a) Per donazione del 13/05/1999 ai rogiti del notaio Detti Bruno di Pitigliano rep. 10792 trascritto a Grosseto il 02/06/1999 n. 5213 Registro Particolare e n. 7784 Registro Generale con cui [REDACTED] vendeva L [REDACTED]

- Una quota di comproprietà di nuda proprietà di  $\frac{1}{2}$  (un mezzo) dell'immobile censito al Catasto Fabbricati al F. 46 part. 115 sub. 1 e part. 425 e 446 graffate; su detta quota il donante riservava a sé il diritto di usufrutto per tutta la durata della sua vita e dopo di sé a favore di [REDACTED], nata a [REDACTED], che accettava contestualmente.

b) Per donazione del 13/05/1999 ai rogiti notatio Detti Bruno di Pitigliano rep. 10792 trascritto a Grosseto il 02/06/1999 al n. 5214 Registro Particolare e n. 7785 Registro Generale con cui [REDACTED]

- Una quota di comproprietà di nuda proprietà di di  $\frac{1}{2}$  (un mezzo) dell'immobile censito al Catasto Fabbricati al F. 46 part. 115 sub. 1 e part. 425 e 446 graffate; su detta quota il donante riservava a sé il diritto di usufrutto per tutta la durata della sua vita e dopo di sé a favore di [REDACTED], che accettava contestualmente.

c) Per divisione autenticata il 13/05/1999 dal notaio Detti Bruno di Pitigliano rep. 10794. Trascritta a Grosseto il 02/06/1999 al n. 5221 Registro Particolare e n. 7792 Registro Generale con cui si assegnava a



c) Da atto di mutamento di ragione sociale autenticato il 13/02/1989 dal notaio Detti Bruno di Pitigliano rep. 10796, trascritto a Grosseto l'11 giugno 1999 al n. 5751 di Registro Particolare e n. 8481 di Registro Generale, risulta che la società [REDACTED] con sede in Pitigliano (GR) alla località Corano [REDACTED] mutava la propria ragione sociale in "[REDACTED]". La trascrizione veniva eseguita relativamente all'intera piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati al F.46 part.115 s. 5 e 445 graffata e part. 115 sub.4.

**5)Terreno** censito al catasto terreni del comune di Pitigliano al Foglio 46, particella 114, categoria T, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie 12 are 20 ca, reddito domenicale € 5,36, reddito agrario € 3,15.

Fino al giorno 16/02/2023, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà dei signori [REDACTED] per il diritto di usufrutto  $\frac{1}{2}$ , [REDACTED] per il diritto di nuda proprietà  $\frac{1}{2}$ , [REDACTED] per il diritto di proprietà  $\frac{1}{2}$ ., come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

a) [REDACTED] divenne nuda proprietaria per la quota di  $\frac{1}{2}$  con atto di divisione del 13/05/1999 autenticato dal Notaio Detti Bruno, in Pitigliano (GR), numero 10794 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 02/06/1999 ai numeri 7792/5221, da [REDACTED];

b) [REDACTED] divenne usufruttuario per la quota di  $\frac{1}{2}$  con atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 13/05/1999 ricevuto dal Notaio Detti Bruno, in Pitigliano (GR), numero 10792 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 02/06/1999 ai numeri 7790/5219, da [REDACTED]

c) [REDACTED], divenne nuda proprietaria per la quota di  $\frac{1}{2}$  con atto di donazione accettata del 13/05/1999 ricevuto dal Notaio Detti Bruno, in Pitigliano (GR), numero 10792 di repertorio, trascritto presso

l'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 02/06/1999 ai numeri 7787/5216, [REDACTED]

d) [REDACTED], divenne nudo proprietario per la quota di  $\frac{1}{2}$  con atto di donazione accettata del 13/05/1999 ricevuto dal Notaio Detti Bruno, in Pitigliano (GR), numero 10792 di repertorio, trascritto presso

l'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 02/06/1999 ai numeri 7786/5215, da [REDACTED]  
[REDACTED], la quale si riservava il diritto vitalizio di usufrutto a sè medesima e  
successivamente al signor [REDACTED]; si rileva  
ricongiungimento d'usufrutto per la quota di 1/2 in morte di [REDACTED] il  
[REDACTED];  
e) [REDACTED] divenne proprietaria giusti e legittimi titoli  
anteriore al 1963.

*(Vedi Allegato 2\_Ispezioni ipotecarie)*

### **RISPOSTA AL 2° QUESITO:**

*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.);*

### **2.1 CARATTERISTICHE GENERALI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati nel comune di Grosseto, comune di Pitigliano, Località Corano SNC.

- 1) **Albergo** censito al catasto fabbricati del comune di Pitigliano al **Foglio 46, particella 444, sub. 1**, categoria catastale D/2, rendita € 4.803,05.
- 2) **Magazzino** censito al catasto fabbricati del comune di Pitigliano al **Foglio 46, particella 444, sub. 4**, categoria catastale C/2, classe 4, Consistenza 66 mq, Sup. catastale 76 mq, rendita € 98,85.
- 3) **Albergo** censito al catasto fabbricati del comune di Pitigliano al **Foglio 46, particella 444, sub. 6**, categoria catastale D/2, rendita € 7.689,00.
- 4) **Abitazione di tipo civile** censita al catasto fabbricati del comune di Pitigliano al **Foglio 46, particella 444, sub. 7**, categoria catastale A/2, classe 1, Consistenza 5 vani mq, Sup. catastale 87 mq e 77 mq escluso aree scoperte, rendita € 296,96.
- 5) **Terreno** censito al catasto terreni del comune di Pitigliano al **Foglio 46, particella 114**, categoria T, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie 12 are 20 ca, reddito domenicale € 5,36, reddito agrario € 3,15.

### Localizzazione complesso alberghiero

I beni immobili sopra menzionati vanno a costituire il complesso alberghiero denominato [REDACTED]. La struttura si trova a circa un chilometro dal centro storico di Pitigliano (Gr) lungo la S.R. n°74 maremmana al km 49,460.

### Caratteristiche intrinseche del fabbricato e fattori posizionali

Il fabbricato, si sviluppa su 3 livelli fuori terra ed una cantina al piano interrato, è realizzato con struttura portante in c.a. e tamponature in laterizio, la facciata presenta finitura ad intonaco tinteggiato colore arancio, coperture a falde inclinate rivestite in tegole di cotto, solai in latero cemento. Vi anche un'ampia area pertinenziale adibita in parte a parcheggio ed in parte occupata da due piscine, una per adulti di 20x10 m ed uno per bambini di 6x4 m.

La struttura è composta da 34 camere, sala di attesa, due sale ristorante interne e una esterna con vista sulla piscina.

### PIANO TERRA

Il piano terra è composto da una hall di accesso alla struttura, in comunicazione con sala di attesa e un ampio disimpegno per complessivi 80 mq circa; da questa zona "filtro" si accede alla sala bar-ristorante di circa 200 mq, sala pranzo di circa 77 mq, servizi igienici per l'utenza e per il personale, quattro locali ripostiglio, la cucina suddivisa in due locali con superficie complessiva di circa 70 mq; dalla hall invece si accede ad ala con due camere provviste di servizio igienico, la prima di circa 14 mq con servizio di circa 4 mq e la seconda di circa 17 mq con servizio di circa 10 mq. Vi sono poi due piccoli magazzini ed un ripostiglio accessibili dall'esterno di dimensioni comprese fra gli 8 e i 10 mq ciascuno.

La superficie calpestabile netta è di circa 700 mq e l'altezza interna variabile fra 3,00 e 3,20 m.

N.B.: Si precisa che porzione del portico ubicato sul lato nord-est di accesso al fabbricato, su cui si affaccia la sala bar e la sala di attesa della struttura, ricade su proprietà non intestata alla parte eseguita (come meglio descritto nella relazione depositata il 04/08/2023). Pertanto nella presente stima è stata valutata la completa demolizione della parte frontale di tale portico con annesso ripostiglio ricavato all'interno dell'ultima campata, al fine di regolarizzare urbanisticamente il bene.

Conseguentemente sono state valutate anche le necessarie opere per la rimessa in pristino dell'immobile.

### PIANO PRIMO

Il primo piano è accessibile da una scala interna e da una scala esterna.

La superficie del primo piano si divide sostanzialmente fra una zona dedicata alle camere dell'albergo ed un appartamento.

L'appartamento, accessibile dalla scala interna, presenta una superficie calpestabile netta di circa 65 mq ed è provvisto di terrazza di circa 12 mq. Si compone di zona soggiorno-pranzo di 26 mq circa, cucina di 5 mq circa, un ripostiglio, una camera di 8 mq circa, una camera di 16 mq circa ed un servizio igienico di 6 mq circa. La zona dedicata ad albergo, accessibile sia dalla scala interna che da una scala esterna, presenta una superficie calpestabile netta di circa 340 mq esclusi i terrazzi ed è composta da 19 camere con servizio igienico interno con superfici variabili fra gli 8 e i 14 mq circa, di cui sette con terrazza.

La superficie calpestabile netta complessiva del primo piano è di circa 405 mq e l'altezza interna variabile fra 3,00 e 2,40 m (disimpegni).

### PIANO SECONDO

Il secondo piano è accessibile da una scala interna e si compone di 10 camere con servizio igienico, 5 delle quali dotate di terrazza, con superfici nette calpestabili variabili fra i 14 e i 25 mq.

Al secondo piano vi è anche un locale soffitta ricavata sotto la falda inclinata del tetto, accessibile dal disimpegno con superficie netta calpestabile di circa 36 mq ed altezza media interna di circa 1,55 m.

La superficie calpestabile netta complessiva del secondo piano è di circa 290 mq e l'altezza interna (ad esclusione della soffitta già menzionata) è variabile fra 2,90 e 2,40 m (disimpegni).

### PIANO INTERRATO

Al piano interrato si trova la cantina accessibile dall'esterno con superficie netta calpestabile di circa 63 mq ed altezza interna netta di 1,95 m.

### SPAZI ESTERNI

La corte esterna è occupata in parte dall'area parcheggio ed in parte da due piscine di dimensioni differenti, una di 20x10 m e l'altra di 6x4 m, vi è anche un piccolo locale spogliatoio indipendente, limitrofo all'area piscine, di circa 17 mq di superficie netta calpestabile ed altezza interna di 2,14 m.

Complessivamente l'area libera esterna presenta una superficie di circa 2300 mq.

### **Finiture interne**

Gli immobili descritti presentano finiture interne non di pregio, come pavimentazioni in gres porcellanato, porte interne in legno tamburato color noce e rivestimenti di servizi e cucina in gres porcellanato economico. Soltanto la sala bar-ristorante e qualche camera e corridoio al piano secondo e presentano

pavimentazione in legno laminato. Gli infissi sono in legno tipo duglas con vetro doppio e presentano sistemi oscuranti costituiti da tapparelle in pvc colore arancio.

### Stato di manutenzione

Tutto il complesso alberghiero si trova in discreto stato manutentivo pur necessitando di interventi sia nelle parti interne che esterne. Gli spazi esterni e le piscine versano in stato di abbandono che ha conseguentemente creato un diffuso degrado ai rivestimenti ed alle finiture.

### Impianti

Per gli impianti si rimanda alla relazione redatta dell'ing. Claudio Pannozzo.

### Confini

- 1) Albergo censito al catasto fabbricati del comune di Pitigliano al Foglio 46, particella 444, sub. 1: corte esterna; F. 46, p. 444, sub. 6.
- 2) Magazzino censito al catasto fabbricati del comune di Pitigliano al Foglio 46, particella 444, sub. 4: corte esterna
- 3) Albergo censito al catasto fabbricati del comune di Pitigliano al Foglio 46, particella 444, sub. 6: corte esterna; F. 46, p. 444, sub. 1.
- 4) Abit. civile censita al catasto fabbricati del comune di Pitigliano al Foglio 46, particella 444, sub. 7: F. 46, p. 444, sub. 6; F. 46, p. 444, sub. 1, corte esterna.
- 5) Terreno censito al catasto terreni del comune di Pitigliano al Foglio 46, particella 114: F.46 p.444; F. 46. p.430; F. 46 p. 127.

*(Vedi Allegato 3\_Documentazione fotografica)*

## 2.2 CONSISTENZA – DATI E INDICI METRICI DEGLI IMMOBILI

Stante quanto sopra esposto, ai fini della determinazione della consistenza dei beni oggetto del pignoramento e della loro successiva valutazione, il sottoscritto ha fatto riferimento allo stato edilizio legittimato e rilevato, descritto dall'arch. Luca Cherubini nella memoria da lui depositata il 02/02/2021. Sono state conseguentemente calcolate le superfici commerciali, oltre alle relative pertinenze/accessori esclusivi a servizio delle varie unità immobiliari, ed applicati i relativi coefficienti correttivi (*rilevati dal Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate*).

## CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

1) Albergo censito al catasto fabbricati del comune di Pitigliano al Foglio 46, particella 444, sub. 1:

Parametro	Superficie lorda effettiva	Coeff. riduzione	Superficie commerciale
Sup. comm. principale	485 mq	100%	485,00 mq
Sup. comm. terrazze	46 mq	30%	13,80 mq
<b>TOTALE SUP. COMMERCIALE</b>			<b>498,80 mq</b> Arrotondabile a 500,00 mq

2) Magazzino censito al catasto fabbricati del comune di Pitigliano al Foglio 46, particella 444, sub. 4:

Parametro	Superficie lorda effettiva	Coeff. riduzione	Superficie commerciale
Sup. comm. principale	47 mq	100%	47,00 mq
<b>TOTALE SUP. COMMERCIALE</b>			<b>47,00 mq</b>

3) Albergo censito al catasto fabbricati del comune di Pitigliano al Foglio 46, particella 444, sub. 6:

Parametro	Superficie lorda effettiva	Coeff. riduzione	Superficie commerciale
Sup. comm. principale	1023,00 mq	100%	1023,00 mq
Sup. comm. terrazze e soffitta	45,00 mq	30%	13,50 mq
Sup. comm. corte esterna libera	1130,00 mq	2%	22,60 mq
Sup. comm. area piscine e spogliat.	123,00 mq	50%	61,50mq
<b>TOTALE SUP. COMMERCIALE</b>			<b>1120,60 mq</b> Arrotondabile a 1120,00 mq

4) Abit. civile censita al catasto fabbricati del comune di Pitigliano al Foglio 46, particella 444, sub. 7:

Parametro	Superficie lorda effettiva	Coeff. riduzione	Superficie commerciale
Sup. comm. principale	75,00 mq	100%	76,00 mq
Sup. comm. terrazze	12,00 mq	30%	3,60 mq
<b>TOTALE SUP. COMMERCIALE</b>			<b>79,60 mq</b> Arrotondabile a 80,00 mq

5) Terreno censito al catasto terreni del comune di Pitigliano al Foglio 46, particella 114:

Parametro	Superficie lorda effettiva	Coeff. riduzione	Superficie commerciale
Sup. comm. corte esterna libera	1166,00 mq	1%	11,66 mq
Sup. comm. area piscine	62,00 mq	50%	31,00 mq
<b>TOTALE SUP. COMMERCIALE</b>			<b>42,66 mq</b> Arrotondabile a 42,00 mq

#### SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA

Parametro	Superficie lorda effettiva	Coeff. riduzione	Superficie commerciale
Albergo sub. 1			500,00 mq
Magazzino sub. 4			47,00 mq
Albergo sub. 6			1120,00 mq
Abit. Civile (valutata come albergo perché illegittimo l'esistente cambio d'uso)			80,00 mq
Terreno (valutato come corte pertinenziale alla struttura alberghiera)			42,00 mq
<b>TOTALE SUP. COMMERCIALE</b>			<b>1789,00 mq</b> Arrotondabile a 1790,00 mq

*(Vedi Allegato 4\_Documentazione tecnica)*

#### **RISPOSTA AL 3° QUESITO:**

*Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziato, 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 rappresentato, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

I dati indicati nel VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, indicati in risposta al 1° quesito, punto 1.2, NON INDIVIDUANO CORRETTAMENTE I BENI, in quanto:

- risultava non compresa la part. 114 sulla quale ricade parte dell'area piscine. Pertanto il giudice ha valutato di estendere il pignoramento a tale particella con istanza di riunione della PEI n. 19/2023 R.G.E. alla n. 43/2017 R.G.E.;
- porzione del portico frontale di accesso alla struttura risultava sconfinante all'interno della limitrofa part. 426, foglio n. 46 del Comune di Pitigliano, intestata al "Demanio Pubblico dello Stato" per una superficie pari a circa 14,70 mq (come descritto all'interno della prima relazione redatta dallo scrivente CTU e depositata al fine dell'udienza del 27/09/2023)

#### RISPOSTA AL 4° QUESITO:

*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;*

#### 4.1 CONFORMITA' CATASTALE

Gli immobili risultano essere accatastati al catasto edilizio urbano del comune di Grosseto come segue:

- 1) Albergo censito al catasto fabbricati del comune di Pitigliano al **Foglio 46, particella 444, sub. 1**, categoria catastale D/2, rendita € 4.803,05.

Intestazione:

██ per il diritto di **nuda** proprietà I/I

██ per il diritto di **usufrutto** I/I

Per quanto accertato in sede di sopralluogo, comparando la planimetria catastale dell'unità immobiliare con lo stato di fatto si rileva che nella planimetria catastale non risulta essere correttamente riportato lo stato attuale dei luoghi.

Nello specifico, oltre a varie piccole imprecisioni grafiche, le principali difformità rilevate risultano le seguenti:

- Lievi modifiche ai tramezzi interni;
- Difformità sui prospetti fra stato rilevato e planimetria catastale al piano terra;
- Mancata rappresentazione grafica della piscina e dello spogliatoio.



4) Abitazione di tipo civile censita al catasto fabbricati del comune di Pitigliano al **Foglio 46, particella 444, sub. 7**, categoria catastale A/2, classe I, Consistenza 5 vani mq, Sup. catastale 87 mq e 77 mq escluso aree scoperte, rendita € 296,96.

Intestazione:

██ per il diritto di **proprietà 1000/1000**.

Per quanto accertato in sede di sopralluogo, comparando la planimetria catastale dell'unità immobiliare con lo stato di fatto si rileva che nella planimetria catastale risulta essere correttamente riportato lo stato attuale dei luoghi. Tuttavia sarà necessario procedere con variazione catastale al fine di regolarizzare la corretta destinazione urbanistica dell'immobile, ad uso turistico-ricettivo (procedura docfa).

5) Terreno censito al catasto terreni del comune di Pitigliano al **Foglio 46, particella 114**, categoria T, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie 12 are 20 ca, reddito domenicale € 5,36, reddito agrario € 3,15.

Intestati:

██ per il diritto di usufrutto  
1/2.

██ per il diritto di nuda  
proprietà 1/2.

██ per il diritto di  
proprietà 1/2.

Per quanto accertato in sede di sopralluogo, comparando la planimetria catastale dell'unità immobiliare con lo stato di fatto si rileva che nella planimetria catastale risulta essere correttamente individuato il terreno oggetto di pignoramento, tuttavia sulla superficie dello stesso risulta essere stata realizzata parte dell'area piscine, non presenti agli atti del catasto e pertanto sarà necessario procedere con specifica pratica di tipo mappale e successiva procedura docfa.

*(Vedi Allegato I\_Documentazione catastale)*

**RISPOSTA AL 5° QUESITO:**

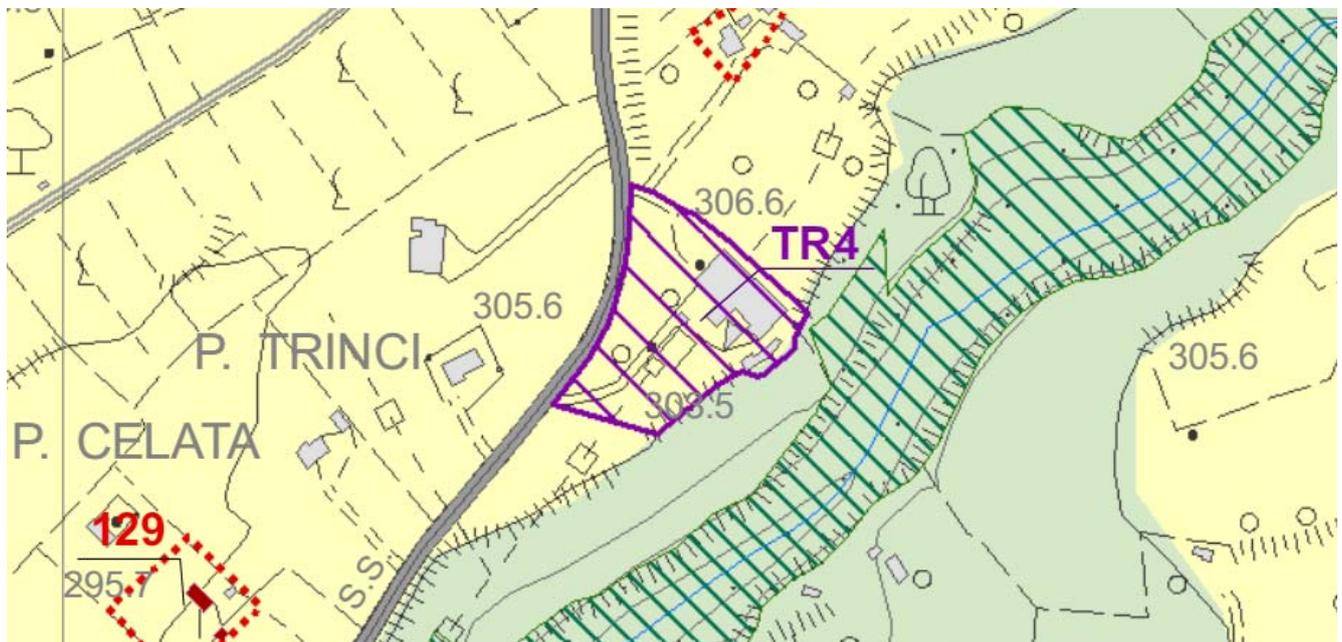
*Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

**5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA NELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE**

Per quanto riguarda la normativa Urbanistica secondo il vigente **REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI PITIGLIANO** (approvato con delibera di consiglio comunale n.6 del 24 febbraio 2015) tutta l'area occupata dalla struttura ricade all'interno del territorio rurale-aperto, strutture turistico-ricettive ed è disciplinata dalla **scheda di trasformazione TR4**, di cui all'art. 61 delle NTA, in cui sono ammesse destinazioni d'uso compatibili con quelle rilevate e di cui si riporta un estratto

*"Sulle strutture turistiche esistenti identificate con TR3 e TR 4 sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia conservativa o ricostruttiva, sostituzione edilizia, incrementi volumetrici, quali definiti dagli artt. 134 e 135 l.r. 10 novembre 2014, n. 65. Incrementi della superficie utile lorda sono ammessi esclusivamente in ragione di un incremento degli attuali posti letto in misura massima di:*

*– 35 posti letto per la struttura TR4, con una SUL totale aggiuntiva pari a 50 mq per ogni posto letto."*

**RISPOSTA AL 6° QUESITO:**

*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 dagli art. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e art.40, comma 6° della L.28 febbraio 1985 n.47;*

## 6.1 REGOLARITA' EDILIZIA E CONFORMITA'

Per quanto riguarda la regolarità edilizia e conformità si rimanda alla memoria dell'arch. Luca Cherubini che ha eseguito rilievo e analisi della documentazione urbanistica acquisita presso gli uffici comunale (C.E. n°364/1989; C.E. n°378/1989; C.E. n°519/1994) e successiva relazione redatta dal sottoscritto recante ulteriori chiarimenti in merito al portico ubicato su particella non oggetto di pignoramento.

Estratto relativo alla conformità urbanista dalla memoria dell'arch. Luca Cherubini:

*"dalle verifiche edilizie-urbanistiche, è emerso che la piscina a servizio della struttura turistico-ricettiva è stata realizzata in modo difforme da quanto regolarmente concesso, in pratica ruotata, tant'è che di fatto una parte insiste nella particella 114 non oggetto di pignoramento; altra importante difformità è costituita dalla realizzazione senza titolo edilizio dell'appartamento ricavato nell'edificio destinato all'attività turistico-ricettiva, dove abita la proprietà esecutata. Tale unità abitativa risulta tale solo agli atti del Catasto Fabbricati, ma non è legittimata da alcun titolo abilitativo sotto l'aspetto edilizio-urbanistico."*

Estratto relativo alla legittimità del portico dalla relazione del sottoscritto arch. Andrea Spinelli:

*"L'attività svolta dal geom. Andrea Severi, come dallo stesso descritto in apposita relazione tecnica (Allegato 2: Relazione tecnica - ausiliario geom. Andrea Severi), ha riguardato la verifica della posizione del fabbricato oggetto di esecuzione "Hotel ██████████" ricadente all'interno della p.lla 444, rispetto alla limitrofa p.lla 426, entrambe relative al foglio n. 46 del Comune di Pitigliano.*

*Le indagini effettuate hanno confermato le due problematiche già emerse nella relazione redatta dal precedente CTU ed in particolar modo è stata confermato:*

*1. Lo sconfinamento del portico frontale di accesso dell'"Hotel ██████████" dal lato ovest all'interno della limitrofa part. 426, foglio n. 46 del Comune di Pitigliano, intestata al "Demanio Pubblico dello Stato" per una superficie pari a circa 14,70 mq (Allegato 4: Particolare sconfinamento da rilievo strumentale - ausiliario geom. Andrea Severi);*

*2. L'ubicazione di parte della piscina a servizio dell'"Hotel ██████████" e dell'area di pertinenza ricadente all'interno della part. 114, foglio n. 46 del Comune di Pitigliano, intestata alla medesima proprietà esecutata ma non risultante oggetto di pignoramento (Allegato 3: Particolare sconfinamento da rilievo strumentale - ausiliario geom. Andrea Severi)."*

N.B relativamente alla part. 114 il giudice ha valutato di estendere il pignoramento a tale particella con istanza di riunione della PEI n. 19/2023 R.G.E. alla n. 43/2017 R.G.E.;

## 6.2 REGOLARIZZAZIONE DIFFORMITA' RISCONTRATE

1) SCONFINAMENTO DEL PORTICO FRONTALE DI ACCESSO DELL' "HOTEL ██████████" DAL LATO OVEST ALL'INTERNO DELLA LIMITROFA PART. 426:

Per quanto riguarda il portico ed il limitrofo ripostiglio, si dovrà procedere alla sua demolizione e ripristino della facciata, mediante presentazione di SCIA edilizia.

N.B Si ritiene che le opere di demolizione (valutate estese a tutta la porzione frontale del porticato ed annesso ripostiglio al fine di regolarizzare urbanisticamente il bene,) dovranno essere eseguite particolare accuratezza al fine di non andare ad incidere sulla sicurezza e la stabilità statica del fabbricato principale.

*(Vedi Allegato 4\_Documentazione tecnica)*

2) REALIZZAZIONE SENZA TITOLO EDILIZIO DELL'APPARTAMENTO RICAVATO NELL'EDIFICIO DESTINATO ALL'ATTIVITÀ TURISTICO-RICETTIVA:

Per quanto riguarda l'appartamento, realizzato all'interno della struttura alberghiera, si dovrà procedere con la rimessa in pristino della destinazione iniziale turistico-ricettiva.

3) SCONFINAMENTO DELL'AREA PISCINE NELLA PART. 114 e REALIZZAZIONE IN POSIZIONE DIFFORME DALLA CONCESSIONE EDILIZIA:

Per quanto riguarda la particella 114, all'interno della quale sconfinava l'area piscine, questa è stata ricompresa all'interno del presente pignoramento mediante istanza di riunione della PEI n. 19/2023 R.G.E. alla n. 43/2017 R.G.E. La posizione della piscina potrà essere regolarizzata tramite presentazione di SCIA edilizia in sanatoria.

### RISPOSTA AL 7° QUESITO:

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

## 7.1 POSSIBILITA' DI VENDITA IN UNO O PIU' LOTTI

I beni pignorati per le sue caratteristiche e il mercato al quale si rivolgono NON POSSONO ESSERE DIVISI IN PIÙ LOTTI.

### RISPOSTA AL 8° QUESITO:

*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;*

### LOTTO I

1) Albergo censito al catasto fabbricati del comune di Pitigliano al Foglio 46, particella 444, sub. 1, categoria catastale D/2, rendita € 4.803,05.

Intestazione:

██ per il diritto di **nuda** proprietà 1/1

██ per il diritto di **usufrutto** 1/1

2) Magazzino censito al catasto fabbricati del comune di Pitigliano al Foglio 46, particella 444, sub. 4, categoria catastale C/2, classe 4, Consistenza 66 mq, Sup. catastale 76 mq, rendita € 98,85.

Intestazione:

██ per il diritto di **proprietà 1000/1000.**

3) Albergo censito al catasto fabbricati del comune di Pitigliano al Foglio 46, particella 444, sub. 6, categoria catastale D/2, rendita € 7.689,00.

Intestazione:

██ per il diritto di **proprietà 1000/1000.**

4) Abitazione di tipo civile censita al catasto fabbricati del comune di Pitigliano al Foglio 46, particella 444, sub. 7, categoria catastale A/2, classe I, Consistenza 5 vani mq, Sup. catastale 87 mq e 77 mq



qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie 12 are 20 ca, reddito domenicale € 5,36, reddito agrario € 3,15.

Le presenti procedure sono state riunite mediante istanza di riunione della PEI n. 19/2023 R.G.E. alla n. 43/2017 R.G.E.

Il complesso alberghiero non può essere diviso in più lotti in quanto le unità immobiliari che lo identificano risultano essere strettamente connesse e costituiscono una struttura indivisibile, peraltro individuata dallo strumento urbanistico come un unicum soggetto a specifiche previsioni urbanistiche.

### RISPOSTA AL 9° QUESITO:

*Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante di 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;*

### 9.1 DISPONIBILITA' DEL BENE

Al momento dell'inizio delle operazioni peritali i beni oggetto di pignoramento sono da ritenersi liberi in quanto occupati dai proprietari dell'immobile.

### RISPOSTA AL 10° QUESITO:

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

### 10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

I beni *de quo* NON RIENTRANO tra i casi previsti dal quesito n. 10.

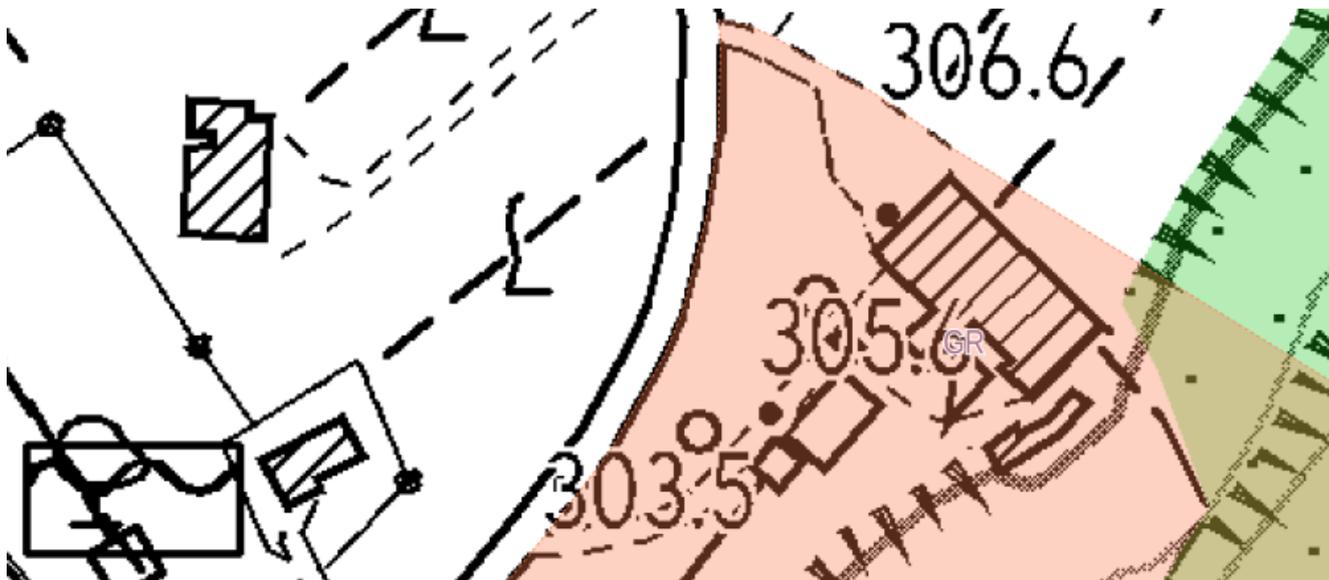
### RISPOSTA AL 11° QUESITO:

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

Al momento del sopralluogo e della stesura della presente relazione, GRAVANO sugli immobili i presenti vincoli:

4) VINCOLO IDROGEOLOGICO ai sensi del R.D. 3267/1923.



**RISPOSTA AL 12° QUESITO:**

*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).*

## 12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Per stima del LOTTO I così come individuato nella risposta al *Quesito 8* si procederà come segue:

### 1) STIMA COMPLESSO ALBERGHIERO

A cui sottrarre:

### 2) STIMA OPERE DI DEMOLIZIONE PORTICO

### 3) STIMA OPERE RIMESSA IN PRISTINO FACCIATA E MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE

### 4) STIMA ONERI TECNICI PER SCIA EDILIZIA PER REGOLARIZZAZIONE OPERE E SUCCESSIVE PRATICHE DI AGGIORNAMENTO CATASTALE

### 5) STIMA ONERI TECNICI PER SCIA EDILIZIA IN SANATORIA E RELATIVA SANZIONE AMMINISTRATIVA PER REGOLARIZZAZIONE AREA PISCINE

Nella consapevolezza di fornire una stima nell'ambito di una esecuzione immobiliare, si ritiene opportuno determinare il valore, alla data odierna, del bene in perizia tramite "**procedimento sintetico comparativo**", dal momento che nella medesima zona esistono varie strutture in vendita con caratteristiche simili a quella oggetto di pignoramento.

Nello specifico, per quanto riguarda il valore di stima unitario per il complesso alberghiero, si intende operare così come di seguito indicato:

- **individuazione**, tramite consultazione dei valori dell'Agenzia delle Entrate ed indagini di mercato, del valore medio attuale per unità di misura (mq) di immobili comparabili per tipologia a quelli in oggetto, situati nella medesima zona;
- **correzione** del valore di riferimento individuato in funzione delle condizioni oggettive rilevate in sito quali l'ubicazione, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive e tipologiche del fabbricato, lo stato di manutenzione e conservazione, le caratteristiche interne ed esterne, lo stato locativo, i servizi e la situazione del mercato corrente;
- **determinazione** valore immobili in esecuzione come sommatoria dei prodotti tra valore/mq e dimensione superficiale rilevata.

## 12.2 STIMA

### 1) STIMA COMPLESSO ALBERGHIERO

1) Albergo censito al catasto fabbricati del comune di Pitigliano al Foglio 46, particella 444, sub. 1, categoria catastale D/2, rendita € 4.803,05.

2) Magazzino censito al catasto fabbricati del comune di Pitigliano al Foglio 46, particella 444, sub. 4, categoria catastale C/2, classe 4, Consistenza 66 mq, Sup. catastale 76 mq, rendita € 98,85.

- 3) Albergo censito al catasto fabbricati del comune di Pitigliano al Foglio 46, particella 444, sub. 6, categoria catastale D/2, rendita € 7.689,00.
- 4) Abitazione di tipo civile censita al catasto fabbricati del comune di Pitigliano al Foglio 46, particella 444, sub. 7, categoria catastale A/2, classe I, Consistenza 5 vani mq, Sup. catastale 87 mq e 77 mq escluso aree scoperte, rendita € 296,96.
- 5) Terreno censito al catasto terreni del comune di Pitigliano al Foglio 46, particella 114, categoria T, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie 12 are 20 ca, reddito domenicale € 5,36, reddito agrario € 3,15.

Sono state individuati due comparabili analoghi all'immobile oggetto di stima per caratteristiche intrinseche e localizzazione:

- 1) Complesso alberghiero con una consistenza di circa 1.340 mq che presenta un valore di stima pari a **560 €/mq**
- 2) Complesso alberghiero con una consistenza di circa 1450 mq che presenta un valore di stima pari a **450 €/mq**

Facendo una media fra i valori individuati si ottiene un valore medio pari ad €/mq 505,00 di superficie commerciale. Tale valore, verificato sulla base dei vigenti valori di immobili simili presenti all'interno della banca dati dell'agenzia delle entrate e corretto in funzione delle condizioni oggettive rilevate in sito quali l'ubicazione, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive e tipologiche del fabbricato, lo stato di manutenzione e conservazione, le caratteristiche interne ed esterne, lo stato locativo, i servizi e la situazione del mercato corrente, viene ad essere valutato ridotto ad **€/mq 490,00** per l'immobile oggetto di stima.

#### VALORE DEGLI IMMOBILI

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE mq	€/mq	VALORE <i>(in cifra tonda)</i> €
1790,00 mq	€ 490,00	€ 877.100,00

## 2) STIMA OPERE DI DEMOLIZIONE PORTICO

Per la stima delle opere necessarie alla demolizione del portico e ripostiglio limitrofo compreso smaltimento delle macerie è stata attribuita una valutazione a corpo sulla base dell'esperienza professionale maturata relativamente ad interventi con analoghe caratteristiche pari ad **€ 35.000,00 €**

## 3) STIMA OPERE RIMESSA IN PRISTINO FACCIATA E MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE

Per la stima delle opere necessarie al ripristino della porzione di facciata e di piccole porzioni di copertura interessate dall'intervento di demolizione del portico e per l'esecuzione delle modeste modifiche interne ed esterne necessarie a rendere il bene urbanisticamente conforme, è stata attribuita una valutazione a corpo sulla base dell'esperienza professionale maturata relativamente ad interventi con analoghe caratteristiche pari ad **€ 25.000,00**

## 4) STIMA ONERI TECNICI PER SCIA EDILIZIA PER DEMOLIZIONE PORTICO FRONTALE, REGOLARIZZAZIONE OPERE E SUCCESSIVE PRATICHE DI AGGIORNAMENTO CATASTALE

Per quanto riguarda gli oneri tecnici per la presentazione della SCIA edilizia necessaria:

- alla demolizione del portico e magazzino frontale;
- alle successive opere necessarie al ripristino della porzione di facciata e di piccole porzioni di copertura interessate dall'intervento di demolizione del portico;
- alla esecuzione delle modeste modifiche interne ed esterne necessarie a rendere il bene urbanisticamente conforme;

Si considera una spesa forfettaria, comprensiva anche degli oneri di direzione lavori e di tutte le necessarie pratiche di aggiornamento catastale, pari ad **€ 8.000,00**

## 5) STIMA ONERI TECNICI PER SCIA EDILIZIA IN SANATORIA E RELATIVA SANZIONE AMMINISTRATIVA PER REGOLARIZZAZIONE AREA PISCINE

Per quanto riguarda gli oneri tecnici per la presentazione della SCIA edilizia in sanatoria necessaria:

- alla regolarizzazione del posizionamento della piscina realizzata in modo difforme;

Si considera una spesa forfettaria, comprensiva anche di tutte le necessarie pratiche di aggiornamento catastale e delle sanzioni amministrative da sostenere, pari ad **€ 6.000,00**

Alla luce di quanto sopra espresso si ha quindi un valore stimato del complesso immobiliare pari a:

**STIMA COMPLESSIVA DELLA STRUTTURA (1) – SPESE DA SOSTENERE (2 + 3 + 4 + 5)**

€ 877.100,00 – (€ 35.000,00 + € 25.000,00 + € 8.000,00 + € 6.000,00) = € 803.100,00

PER UN VALORE COMPLESSIVO ARROTONDATO (in cifra tonda) = € 800.000,00 €

## 12.4 FORMAZIONE DEI LOTTO DI VENDITA

### LOTTO "I"

- 1) Albergo censito al catasto fabbricati del comune di Pitigliano al Foglio 46, particella 444, sub. 1, categoria catastale D/2, rendita € 4.803,05.
- 2) Magazzino censito al catasto fabbricati del comune di Pitigliano al Foglio 46, particella 444, sub. 4, categoria catastale C/2, classe 4, Consistenza 66 mq, Sup. catastale 76 mq, rendita € 98,85.
- 3) Albergo censito al catasto fabbricati del comune di Pitigliano al Foglio 46, particella 444, sub. 6, categoria catastale D/2, rendita € 7.689,00.
- 4) Abitazione di tipo civile censita al catasto fabbricati del comune di Pitigliano al Foglio 46, particella 444, sub. 7, categoria catastale A/2, classe 1, Consistenza 5 vani mq, Sup. catastale 87 mq e 77 mq escluso aree scoperte, rendita € 296,96.
- 5) Terreno censito al catasto terreni del comune di Pitigliano al Foglio 46, particella 114, categoria T, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie 12 are 20 ca, reddito domenicale € 5,36, reddito agrario € 3,15.

### Localizzazione complesso alberghiero

I beni immobili sopra menzionati vanno a costituire il complesso alberghiero denominato Hotel XXXXXXXXXX  
La struttura si trova a circa un chilometro dal centro storico di Pitigliano (Gr) lungo la S.R. n°74 maremmana al km 49,460.

### Caratteristiche intrinseche del fabbricato e fattori posizionali

Il fabbricato, si sviluppa su 3 livelli fuori terra ed una cantina al piano interrato, è realizzato con struttura portante in c.a. e tamponature in laterizio, la facciata presenta finitura ad intonaco tinteggiato colore arancio, coperture a falde inclinate rivestite in tegole di cotto, solai in latero cemento. Vi anche un'ampia area pertinenziale adibita in parte a parcheggio ed in parte occupata da due piscine, una per adulti di 20x10 m ed uno per bambini di 6x4 m.

La struttura è composta da 34 camere, sala di attesa, due sale ristorante interne e una esterna con vista sulla piscina.

### PIANO TERRA

Il piano terra è composto da una hall di accesso alla struttura, in comunicazione con sala di attesa e un ampio disimpegno per complessivi 80 mq circa; da questa zona "filtro" si accede alla sala bar-ristorante di circa 200 mq, sala pranzo di circa 77 mq, servizi igienici per l'utenza e per il personale, quattro locali ripostiglio, la cucina suddivisa in due locali con superficie complessiva di circa 70 mq; dalla hall invece si accede ad ala con due camere provviste di servizio igienico, la prima di circa 14 mq con servizio di circa 4 mq e la seconda di circa 17 mq con servizio di circa 10 mq. Vi sono poi due piccoli magazzini ed un ripostiglio accessibili dall'esterno di dimensioni comprese fra gli 8 e i 10 mq ciascuno.

La superficie calpestabile netta è di circa 700 mq e l'altezza interna variabile fra 3,00 e 3,20 m.

N.B.: Si precisa che il portico di circa sul lato nord-est di accesso al fabbricato, su cui si affaccia la sala bar e la sala di attesa della struttura, dovrà essere demolito in quanto insistente su particella non oggetto di pignoramento e non di proprietà (come meglio descritto nella relazione depositata il 04/08/2023); Conseguentemente andranno eseguite le necessarie opere per la rimessa in pristino al fine di regolarizzare urbanisticamente il bene.

### PIANO PRIMO

Il primo piano è accessibile da una scala interna e da una scala esterna.

La superficie del primo piano si divide sostanzialmente fra una zona dedicata alle camere dell'albergo ed un appartamento.

L'appartamento, accessibile dalla scala interna, presenta una superficie calpestabile netta di circa 65 mq ed è provvisto di terrazza di circa 12 mq. Si compone di zona soggiorno-pranzo di 26 mq circa, cucina di 5 mq circa, un ripostiglio, una camera di 8 mq circa, una camera di 16 mq circa ed un servizio igienico di 6 mq circa.

La zona dedicata ad albergo, accessibile sia dalla scala interna che da una scala esterna, presenta una superficie calpestabile netta di circa 340 mq esclusi i terrazzi ed è composta da 19 camere con servizio igienico interno con superfici variabili fra gli 8 e i 14 mq circa, di cui sette con terrazza.

La superficie calpestabile netta complessiva del primo piano è di circa 405 mq e l'altezza interna variabile fra 3,00 e 2,40 m (disimpegni).

### PIANO SECONDO

Il secondo piano è accessibile da una scala interna e si compone di 10 camere con servizio igienico, 5 delle quali dotate di terrazza, con superfici nette calpestabili variabili fra i 14 e i 25 mq.

Al secondo piano vi è anche un locale soffitta ricavata sotto la falda inclinata del tetto, accessibile dal disimpegno con superficie netta calpestabile di circa 36 mq ed altezza media interna di circa 1,55 m.

La superficie calpestabile netta complessiva del secondo piano è di circa 290 mq e l'altezza interna (ad esclusione della soffitta già menzionata) è variabile fra 2,90 e 2,40 m (disimpegni).

### PIANO INTERRATO

Al piano interrato si trova la cantina accessibile dall'esterno con superficie netta calpestabile di circa 63 mq ed altezza interna netta di 1,95 m.

### SPAZI ESTERNI

La corte esterna è occupata in parte dall'area parcheggio ed in parte da due piscine di dimensioni differenti, una di 20x10 m e l'altra di 6x4 m, vi è anche un piccolo locale spogliatoio indipendente, limitrofo all'area piscine, di circa 17 mq di superficie netta calpestabile ed altezza interna di 2,14 m.

Complessivamente l'area libera esterna presenta una superficie di circa 2300 mq.

### **Finiture interne**

Gli immobili descritti presentano finiture interne non di pregio, come pavimentazioni in gres porcellanato, porte interne in legno tamburato color noce e rivestimenti di servizi e cucina in gres porcellanato economico. Soltanto la sala bar-ristorante e qualche camera e corridoio al piano secondo e presentano pavimentazione in legno laminato. Gli infissi sono in legno tipo duglas con vetro doppio e presentano sistemi oscuranti costituiti da tapparelle in pvc colore arancio.

### **Stato di manutenzione**

Tutto il complesso alberghiero si trova in discreto stato manutentivo pur necessitando di interventi sia nelle parti interne che esterne. Gli spazi esterni e le piscine versano in stato di abbandono che ha conseguentemente creato un diffuso degrado ai rivestimenti ed alle finiture.

### **Impianti**

Per gli impianti si rimanda alla relazione redatta dell'ing. Claudio Pannozzo.

**Confini**

- 1) **Albergo** censito al catasto fabbricati del comune di Pitigliano al Foglio 46, particella 444, sub. 1: corte esterna; F. 46, p. 444, sub. 6.
- 2) **Magazzino** censito al catasto fabbricati del comune di Pitigliano al Foglio 46, particella 444, sub. 4: corte esterna
- 3) **Albergo** censito al catasto fabbricati del comune di Pitigliano al Foglio 46, particella 444, sub. 6: corte esterna; F. 46, p. 444, sub. 1.
- 4) **Abit. civile** censita al catasto fabbricati del comune di Pitigliano al Foglio 46, particella 444, sub. 7: F. 46, p. 444, sub. 6; F. 46, p. 444, sub. 1, corte esterna.
- 5) **Terreno** censito al catasto terreni del comune di Pitigliano al Foglio 46, particella 114: F.46 p.444; F. 46. p.430; F. 46 p. 127.

PREZZO BASE LOTTO "1": 800.000,00 € (ottocentomila euro)

**ELENCO ALLEGATI:**

- Allegato 1 \_ Documentazione catastale*
- Allegato 2 \_ Ispezioni ipotecarie*
- Allegato 3 \_ Documentazione fotografica*
- Allegato 4 \_ Documentazione tecnica*
- Allegato 5 \_ CDU Terreno*

Grosseto, 03/06/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Andrea Spinelli

