

**DOTT. ARCH. CECILIA LUZZETTI**  
Via Gorizia n. 7 - 58100 Grosseto  
P. I.V.A. 01035190535 C.F. LZZCCL59D67E202G  
Tel 0564 070219 e-mail cecilia.luzzetti@alice.it  
PEC cecilia.luzzetti@archiworldpec.it

## TRIBUNALE DI GROSSETO

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

**Procedura** N. 66/2023 R.G.E.I.

**Promossa da:** [REDACTED]

**Debitore esecutato:** [REDACTED]

**Giudice dell'Esecuzione:** Dott.ssa Cristina Nicolò

**Oggetto:**  
**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO INERENTE IMMOBILE UBICATO NEL  
COMUNE DI MAGLIANO IN TOSCANA (GR)**

## RELAZIONE

Grosseto, 07/09/2024

Il CTU: Dott. Arch. Cecilia Luzzetti

- la presente Relazione si compone di n. 14 pagine e n. 10 allegati -



*Cecilia Luzzetti*

## PREMESSA

La sottoscritta Architetto Cecilia Luzzetti, libera professionista iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Grosseto con personale n° 199 e Studio professionale in Grosseto, Via Gorizia n. 7, in data 06/02/2024 veniva incaricata dal Giudice E.I. del Tribunale di Grosseto, quale C.T.U. *esperto stimatore* nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 66/2023 R.G.E.I., di eseguire la stima del valore un immobile, di cui al verbale di pignoramento in atti, ubicato in Comune di Magliano in Toscana (GR).

Il bene pignorato è costituito da un appartamento facente parte di un complesso immobiliare realizzato ad uso residenza turistico alberghiera (RTA) e residence, ubicata in località Sterpeti, oggi denominata *Borgo Magliano Resort*.

La sottoscritta C.T.U., vista la modulistica pubblicata sul sito del Tribunale di Grosseto con la denominazione "*Compiti dell'esperto stimatore*", consultata la documentazione in atti, ha effettuato n. 1 sopralluogo presso l'immobile, in data 26/06/2023 unitamente al Custode, Avv. Andrea Bartalucci come risulta dal verbale di sopralluogo (ALLEGATO 1) redatto dal Custode e sottoscritto dai presenti e n. 1 sopralluogo in data 30/08/2024 alla presenza del personale del complesso ricettivo di cui al verbale di sopralluogo da me redatto ed allegato (ALLEGATO 1).

Durante il primo sopralluogo sono stati effettuati sia le misurazioni necessarie per redigere un'attendibile restituzione grafica dello stato attuale dell'immobile (ALLEGATO 2), sia accurati rilievi fotografici (ALLEGATO 3). Durante il secondo sopralluogo sono stati visionati più accuratamente gli impianti, scattate ulteriori fotografie e verificate alcune misurazioni utili alla restituzione grafica del rilievo.

Acquisiti i necessari documenti ed informazioni presso gli Uffici e le Amministrazioni del caso competenti, la C.T.U. ha risposto ai quesiti del Giudice ed effettuato la stima richiesta.

Nella seguente relazione sono elencati di seguito i quesiti posti dal Giudice e le relative risposte, corredate degli allegati necessari alla loro esautività.

### QUESITO 1

**Verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);

**fornire al custode** la planimetria catastale dell'immobile pignorato;

**accertare la conformità** tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

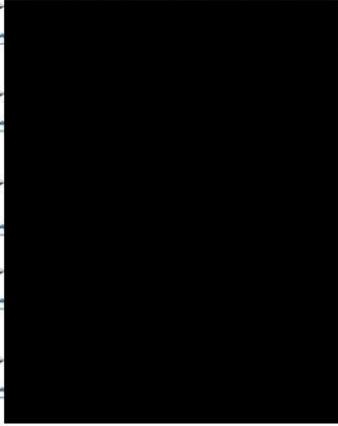
- La sottoscritta CTU ha esaminato gli atti e verificato che nel fascicolo telematico della procedura è presente il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Nella Relazione notarile è contenuta la verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento.

La sottoscritta, previa acquisizione dell'Elenco sintetico delle formalità (ALLEGATO 4), di visure ipotecarie e visura catastale storica degli intestatari del bene ha potuto verificare che:

a) l'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto alla [REDACTED] in forza di [REDACTED] [REDACTED], con il quale la particella 191 sub. 4 del foglio 53 del Catasto Fabbricati veniva trasferita dalla [REDACTED] alla [REDACTED] [REDACTED]

b) la storia della particella 191 sub. 4 del foglio 53 del Catasto Fabbricati e dei suoi intestati è sintetizzata nella tabella di seguito riportata, tratta dalla visura storica dell'immobile, fino al 2006.

Storia degli intestati dell'immobile	
Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di MAGLIANO IN TOSCANA (E810)(GR) Foglio 53 Particella 191 Sub. 4	
	1. COSTITUZIONE del 07/06/2006 Pratica n. GR0060678 in atti dal 07/06/2006 COSTITUZIONE (n. 886.1/2006)
	2. Atto del 20/06/2006 Pubblico ufficiale CANTU' CESARE Sede MILANO (MI) Repertorio n. 48082 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8120.1/2006 Reparto PI di GROSSETO in atti dal 20/07/2006
	3. Atto del 24/07/2009 Pubblico ufficiale VARCHETTA GIOVANNI Sede REGGIO NELL'EMILIA (RE) Repertorio n. 95668 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7850.1/2009 Reparto PI di GROSSETO in atti dal 06/08/2009
	4. Atto del 13/06/2012 Pubblico ufficiale VARCHETTA GIOVANNI Sede REGGIO NELL'EMILIA (RE) Repertorio n. 101529 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6019.1/2012 Reparto PI di GROSSETO in atti dal 09/07/2012
	5. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 18/12/2017 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede MILANO (MI) Repertorio n. 9 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 3043.1/2018 Reparto PI di GROSSETO in atti dal 27/03/2018

Con dichiarazione di fabbricato urbano in data 7 giugno 2006, prot. GR0060678, sono state iscritte e censite al Catasto Fabbricati, al foglio 53, le unità in Magliano in Toscana, "località Padelletti snc", individuate con la particella 191, subalterni dall'1 al 6, con la precisazione che i subb. 1 e 2 individuano beni comuni non censibili;

Precedentemente al 2006, come risulta dalla Relazione notarile, la società [REDACTED] acquistava dalla società [REDACTED], in forza di atto di compravendita ricevuto dal notaio Carlo Cafiero di Milano (MI), rep. 78399, trascritto l'11 novembre 2003 ai nn. 17621/11803, le originarie particelle 62 di Ha. 6.57.40 e 69 di Ha. 1.18.30 del foglio 53 del Catasto Terreni; su tali terreni è stato progettato e realizzato il complesso immobiliare di cui l'immobile pignorato fa parte.

- E' stata fornita al Custode la planimetria catastale dell'immobile.

- I dati indicati nel pignoramento sono conformi alla descrizione attuale dell'immobile.

## QUESITO 2

**segnalare tempestivamente** al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);

La documentazione in atti risulta completa.

## QUESITO 3

**effettuare** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento;

se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

**verificare** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i

lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante;

segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità; segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

- Effettuate le visure aggiornate dell'unità immobiliare, si allegano alla presente Relazione i seguenti documenti catastali relativi all'immobile (ALLEGATO 5):

Visura catastale

Mappa censuaria catastale

Planimetria catastale

Elaborato planimetrico (particella 191)

Elenco subalterni (particella 191)

- Eseguito il rilievo dell'immobile, la cui restituzione grafica è allegata alla presente Relazione (ALLEGATO 2), si è verificato che c'è sostanziale corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi. Tuttavia si sono potute verificare lievi discordanze nella larghezza del bagno di pertinenza di una delle due camere, che nella planimetria catastale risulta di m 1,60 e nella realtà risulta di m 1,72. Tale discordanza richiederebbe la presentazione al Catasto almeno di una corretta rappresentazione grafica, tuttavia, poiché la stessa difformità si ripresenta, insieme ad altre traslazioni di tramezzi, nel titolo abilitativo edilizio, sarà opportuno procedere prioritariamente alla regolarizzazione edilizia dell'immobile.

- Si segnala che l'identificativo catastale (foglio 53, part. 191, sub 4) comprende i proporzionali diritti sui subalterni 1 e 2, della stessa particella 191, rispettivamente corte e scannafosso, comuni ai quattro appartamenti della villetta di cui il bene pignorato è parte e rappresentati graficamente nell'elaborato planimetrico catastale allegato (ALLEGATO 5). Tali subalterni non risultano oggetto di pignoramento; essi risultano catastalmente beni comuni non censibili; sono contigui all'unità immobiliare pignorata e hanno con la stessa stretto legame funzionale essendo la corte comune il giardino con il percorso di accesso e lo scannafosso risulta necessario ad isolare la parete controterra dell'appartamento, nonché a contenere alcuni impianti.

- Non si è proceduto a nuovo accatastamento mediante DOCFA per la corretta restituzione grafica della planimetria, poiché tale correzione dovrebbe seguire ad una pratica per la regolarizzazione dell'unità immobiliare sotto il profilo edilizio, come descritto in risposta al quesito 5. Per la pratica DOCFA si ipotizza una spesa di circa € 400,00 per spese tecniche.

#### **QUESITO 4**

predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

La sottoscritta CTU ha acquisito, presso la Conservatoria dei registri immobiliari, l'elenco sintetico delle formalità dell'immobile oggetto di stima (ALLEGATO 4).

Da tale elenco, così come dalla Relazione notarile in atti, risultano a carico dell'immobile sopra descritto, alla data della trascrizione del pignoramento, le seguenti formalità pregiudizievoli:

1) ipoteca concessione amministrativa/riscossione iscritta presso l'Agenzia del Territorio -



- Con la successiva Pratica edilizia n. 5688/2003 il progetto viene presentato come “variante” e il primo titolo abilitante viene rilasciato il 24 gennaio 2003 con la concessione edilizia n. 5688, prot.n. 1398; si tratta del titolo originario del complesso; in tale pratica sono stati reperiti gli elaborati grafici approvati dell'appartamento di nostro interesse. Le successive pratiche visionate, infatti, non hanno modificato il progetto originario dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.
- Pratica edilizia n. 6258 del 19 aprile 2004 prot.n. 5980/6/21398 contenente la concessione edilizia in variante del 16 luglio 2004, tale variante riguarda *lievi modifiche al posizionamento di alcuni edifici, di alcuni muretti di contenimento, della viabilità e di qualche percorso interno*. Tale variante non interessa la pianta dell'appartamento oggetto della presente relazione.
- D.I.A. del 19 maggio 2005, pratica edilizia n. 6730, prot.n. 8659 inerente lo spostamento di una cabina elettrica di servizio all'intero complesso;
- Pratica edilizia n. 6930 del 19 ottobre 2005 prot.n. 16442 contenente il permesso di costruire in variante del 28 dicembre 2005; tale variante riguarda modifiche al centro servizi e non riguarda l'appartamento di nostro interesse.
- Agibilità presentata il 6 giugno 2006. All'interno di tale pratica sono state reperite la Relazione del progetto degli impianti elettrici e la certificazione degli impianti idro-termosanitari relativi all'edificio Ba5 di nostro interesse.

A prima vista l'immobile risulta conforme ai titoli abilitativi sopra descritti per consistenza e distribuzione funzionale degli spazi. Tuttavia sono state riscontrate lievi divergenze, tra stato concessionato e stato attuale, in alcune dimensioni dei singoli vani, con lieve traslazione di alcuni tramezzi. La maggior parte di tali divergenze sono rientranti nelle tolleranze ammesse dall'art. 34bis del DPR 380/01 (come modificato dalla legge n. 105 del 2024), che per immobili di superficie inferiore ai mq 100, risultano del 5%. Non rientra nelle tolleranze suddette la differente larghezza del bagno di pertinenza di una delle due camere, che ha attualmente larghezza di m 1,72, mentre nel progetto approvato di cui alla Concessione 5688/2003 risulta di m 1,20.

Tale difformità risulta sanabile mediante presentazione di una pratica edilizia (ai sensi dell'art. 136, comma 6 della L.R. Toscana n. 65/2014 e ss. mm. e integrazioni) di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (detta *tardiva*) e il pagamento di una sanzione di € 1.000,00.

Le spese tecniche di tale pratica possono stimarsi pari a circa € 1.600,00.

Si segnala che, per quanto risulta dall'Atto di affitto del bene al soggetto gestore del Residence, per la realizzazione della Residenza Turistico-Alberghiera e del Residence, erano stati sottoscritti e registrati i seguenti atti, connessi ai titoli edilizi:

- atto unilaterale d'obbligo edilizio in data 27 novembre 1997 N. 44015 Rep. in autentica notaio Ugo Panuccio di Orbetello (registrato all'Ufficio del Registro di Orbetello in data 12 dicembre 1997 al n. 525 Serie 2; trascritto nei Registri Immobiliari di Grosseto in data 19 dicembre 1997 ai nn. 15669/10890);
- convenzione di cui all'atto in data 13 settembre 2001 N. 10828/6168 Rep. a rogito notaio Luciano Giorgetti di Grosseto (registrato all'Ufficio del Registro di Grosseto in data 26 settembre 2001 al n. 1809 Serie 1; trascritto nei Registri Immobiliari di Grosseto in data 27 settembre 2001 ai nn. 12237/8687);
- convenzione di cui all'atto in data 13 settembre 2001 N. 10829/6167 Rep. a rogito

stesso notaio Luciano Giorgetti (registrato all'Ufficio del Registro di Grosseto in data 26 settembre 2001 al n. 1810 Serie 1; trascritto nei Registri Immobiliari di Grosseto in data 1 ottobre 2001 ai nn. 12415/8817), atto risolto consensualmente con atto del segretario comunale di Magliano in Toscana in data 27 marzo 2014 N. 1361 Rep. (registrato all'Agenzia delle Entrate di Orbetello in data 14 aprile 2014 al n. 29 Serie 1);

- atto unilaterale d'obbligo edilizio in data 24 giugno 2006 N. 48135/23288 Rep. in autentica notaio Cesare Cantù di Milano (registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 6 in data 20 luglio 2006 al n. 13232 Serie 1T; trascritto nei Registri Immobiliari di Grosseto in data 21 luglio 2006 ai nn. 13068/8268).

Gli atti sopra indicati prevedono l'obbligo di mantenere le destinazioni urbanistiche dell'intero complesso (Residence, RTA, ristorante, ecc.) ed in particolare di garantire la gestione unitaria dell'insediamento alberghiero e di quello extra-alberghiero, nonché dei relativi servizi, anche in caso di cessione delle singole unità immobiliari a singoli proprietari.

Sono allegati alla presente relazione i titoli edilizi sopra descritti, la Tavola 5c con gli elaborati grafici concessionati dell'appartamento di nostro interesse, la Relazione di progetto degli impianti elettrici e le certificazioni degli impianti idro-termo sanitari reperite nella pratica di agibilità (ALLEGATO 6).

#### **QUESITO 6**

**predisporre** la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lgs 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica, redatto il 5/10/2021, che si allega alla presente Relazione (ALLEGATO 7). Da tale APE risulta che all'immobile è stata assegnata la classe energetica E.

#### **QUESITO 7**

**descrivere, 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 indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;**

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento (in edificio di n. 4 unità immobiliari) posto in Comune di Magliano in Toscana, località Sterpeti snc, interno 361. Esso fa parte di un complesso immobiliare destinato a Residenza Turistico Alberghiera (RTA) e Residence.



Immagine tratta da google maps. Nel cerchio rosso la villetta di cui fa parte l'appartamento

La Residenza Turistico Alberghiera dispone di n. 18 camere, n. 6 bilocali, n. 42 monolocali, n. 2 camere per il personale, una sala congressi, un ristorante-pizzeria, un bar, spazi adibiti a reception, uffici, minimarket, baby club e boutique, un edificio adibito a manutenzione e magazzino, tre piscine, un campo da tennis con spogliatoi e circostante terreno per 23 (ventitre) ettari circa; il Residence è costituito da n. 64 appartamenti. Il complesso dista circa Km 2 dal centro di Magliano in Toscana ed è facilmente accessibile dalla Strada consortile della Capitana; esso è situato in una collina, in parte boscata, alle cui pendici scorre il Torrente Patrignone. Il paesaggio circostante è quello tipico delle zone collinari maremmane, con campi delimitati da siepi, oliveti, boschi.

L'unità immobiliare è iscritta al Catasto fabbricati, al Foglio 53 del Comune di Magliano in Toscana, particella 191, subalterno 4, piano T, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 4, superficie catastale totale mq. 74, escluse aree scoperte mq. 69, Rendita Catastale Euro 444,15. Sono compresi i proporzionali diritti sui subalterni 1 e 2 (corte e scannafosso) della medesima particella 191, beni comuni non censibili, in comune alle 4 unità immobiliari dell'edificio.

Risultano i seguenti confini: subalterno 1 (corte comune), subalterno 2 (scannafosso), subalterno 3, particella 63 del medesimo foglio 53.

L'appartamento è catastalmente intestato, per la quota di 1/1, \_\_\_\_\_,

I millesimi condominiali, risultanti dalla Tabella millesimi allegata al Regolamento di Condominio, risultano pari a 9,221; per quanto riferito dall'Amministratore del condominio non sussistono situazioni debitorie del condomino esecutato.

Sono allegati alla presente Relazione il Regolamento di Condominio e la Tabella millesimi (ALLEGATO 10).

All'appartamento, posto al piano terreno di un edificio di n. 4 unità immobiliari (2 al Piano terra e 2 al Piano 1°), si accede dalla viabilità interna al complesso turistico ricettivo di cui esso fa parte.

L'edificio, di cui è parte l'immobile pignorato, ha due elevazioni; esso è stato realizzato con struttura in cemento armato e tamponature in laterizio; il tetto ha falde inclinate e manto in tegole di laterizio, le facciate hanno finitura in intonaco e tinteggiatura in tono terroso.

Attraverso una corte comune, delimitata da siepe e sistemata a verde, si arriva ad un portico, di proprietà esclusiva, antistante l'ingresso dell'abitazione.

Essa è costituita dai seguenti locali:

pranzo-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, n. 2 bagni, n. 2 camere.

La Superficie utile calpestabile complessiva dell'unità immobiliare, come risulta dalla tabella sotto riportata e nel Rilievo (ALLEGATO 2), è di mq 58,65 per l'abitazione, oltre mq 13,96 di portico, ragguagliati al 60% (sulla base degli artt. da 11 a 14 del DPGR 39/2018 della Regione Toscana), pari a mq 67,03 di superficie calpestabile complessiva.

SUP UTILE CALPESTABILE		UTILE	ACCESSORIA
PIANO TERRA			
pranzo-soggiorno	mq	21.45	
disimpegno	mq	1.92	
bagno	mq	4.41	
bagno	mq	3.66	
camera	mq	13.75	
camera	mq	13.46	
portico	mq		13.96 x 0.60=8.38
TOTALE parziale	mq	58.65	8.38
TOTALE	mq	(58.65 + 8.38) = mq 67.03	

Sul pranzo soggiorno si aprono due porte finestre, la cucina è sulla parete di fondo.

Dal pranzo-soggiorno, un disimpegno consente l'accesso a un bagno (senza finestra), a una camera e a una camera con bagno finestrato. Quest'ultima camera ha una porta-finestra che affaccia sul portico d'ingresso, come la finestra del bagno.

Gli infissi sono in legno con vetro-camera e hanno scuretti interni, poiché non sono presenti persiane né altri oscuranti esterni. Le finestre e le porte finestre sono orientate a est e prevalentemente, a sud-est.

I pavimenti sono in gres tipo cotto e i rivestimenti della parete dell'angolo cottura e dei bagni sono in ceramica bianca.

L'appartamento, e il fabbricato di cui è parte, che al primo sopralluogo presentavano qualche sfarinatura della tinteggiatura e dell'intonaco, al secondo sopralluogo sono risultati ripristinati e mantenuti in buono stato di conservazione.

## IMPIANTI

L'unità immobiliare è allacciata alle reti di acqua, gas ed energia elettrica condominiali.

L'impianto elettrico è alimentato da cabina condominiale di trasformazione da Media a Bassa tensione.

L'acqua calda sanitaria è prodotta da pompa di calore e boiler posti in vano tecnico seminterrato, ubicato a monte della proprietà, in comune ai fabbricati Ba4 e Ba5 (quello di nostro interesse).

La climatizzazione dell'unità immobiliare è affidata a n. 3 fancoil, che producono aria calda e fredda, dotati di n. 1 unità esterna addossata al muro rivolto a est, nella corte comune. I fancoil sono installati nel pranzo-soggiorno, e nelle camere; nei bagni sono presenti termo-arredi alimentati dall'impianto di Acqua Calda Sanitaria.

La cucina è a gas, alimentata da impianto servito da 3 serbatoi condominiali interrati, posti in area vicina all'ingresso del complesso immobiliare. Nel portico dell'appartamento confinante al piano terra è posto il contatore del gas dei due appartamenti.

Nel pranzo soggiorno è installato un rilevatore di fumi e si trova il quadro elettrico dell'appartamento.

Gli impianti risultano efficienti.

Sono allegate alla presente relazione, le certificazioni dell'impianto idro-termo-sanitario dell'appartamento Ba5, come risulta denominata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento e la relazione di progetto sugli impianti elettrici reperiti nella pratica di Agibilità del complesso turistico-ricettivo (ALLEGATO 6).

Tutto quanto sopra è ulteriormente descritto nella restituzione grafica del rilievo effettuato e nella documentazione fotografica allegate (ALLEGATI 2 e 3).

## QUESITO 8

**dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; **dire**, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere 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: procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

- L'immobile pignorato può essere venduto in LOTTO UNICO.

- L'unità immobiliare è pignorata per intero.

### **QUESITO 9**

**accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario e/o dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;**

- Come risulta dall'attestazione allegata (ALLEGATO 8), la sottoscritta ha accertato presso l'Agenzia delle Entrate che [REDACTED] *come dante causa, esiste un contratto di locazione registrato presso la DPMI2 UT MILANO (TP3) il 18/05/2022 al n. 51869 serie IT che ha per oggetto l'immobile della procedura.*

La copia di tale atto è stata fornita alla sottoscritta dal Conduttore del complesso immobiliare (ALLEGATO 9).

Dal contratto di locazione risulta che l'appartamento è affittato alla [REDACTED]

Come si legge nell'atto di locazione, e come descritto in risposta al quesito 5, l'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un complesso turistico ricettivo costituito da una Residenza Turistico Alberghiera (oggi disciplinata dalla L.R. Toscana n. 86 del 2016 e ss. mm.) e da un Residence di n. 64 appartamenti.

Il contratto, avente validità di anni 9, rinnovabile tacitamente di altri 9 anni, risulta opponibile alla procedura.

Il canone iniziale, alla stipula del contratto, ammontava ad € 1.200,00 annui, da incrementarsi per l'effetto della rivalutazione annuale ISTAT dovuta.

### **QUESITO 10**

**indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;**

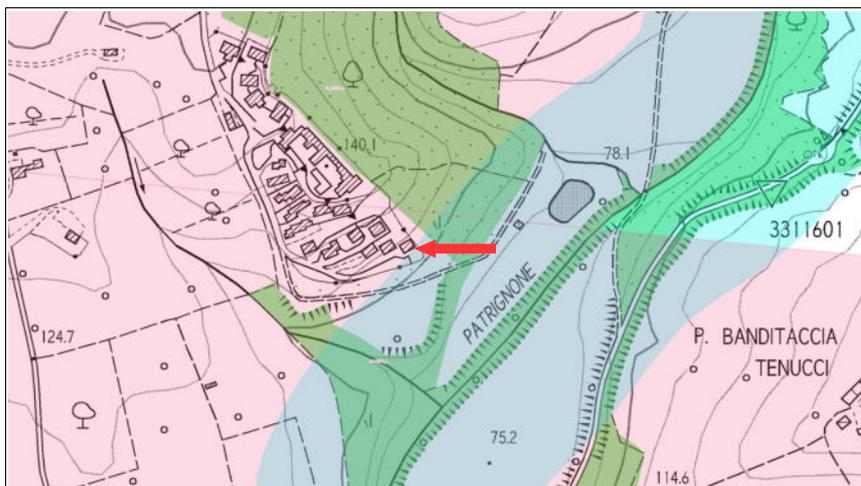
L'immobile fa parte di un complesso turistico ricettivo (Residenza Turistico-Alberghiera e Residence) realizzato tra il 2003 e il 2006, pertanto esso deve sottostare ad un regime di gestione unitario con le altre unità facenti parte del complesso immobiliare.

Per la costruzione dell'intero complesso sono state sottoscritte convenzioni e atti unilaterali d'obbligo con il Comune di Magliano in Toscana, di cui si è trattato in risposta al quesito 5.

Tali convenzioni e atti prevedono l'obbligo di mantenere le destinazioni urbanistiche dell'intero complesso (Residence, RTA, ristorante, ecc.) ed in particolare di garantire la gestione unitaria dell'insediamento alberghiero e di quello extra-alberghiero (Residence), nonché dei relativi servizi, anche in caso di cessione delle singole unità immobiliari a singoli proprietari, essendo tale vincolo qualificato come "obbligazione reale".

L'immobile è sottoposto al vincolo paesaggistico ex art 136 del Dlgs 42/2004, come risulta dallo stralcio della cartografia (di seguito riportata) del Piano d'Indirizzo Territoriale, con valenza di Piano paesaggistico, della Regione Toscana, con codice identificativo del vincolo 39/1974 e codice regionale 9053240.

Lambiscono l'immobile aree sottoposte ai vincoli ex art 142 del Dlgs 42/2004, lettera c (fiumi, torrenti, corsi d'acqua) e g (territori coperti da foreste e boschi).



Estratto cartografia del PIT Toscana

### QUESITO 11

**determinare** il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

Considerati i dati contenuti nel Decreto di trasferimento di immobili emesso dal Tribunale di Milano (MI) in data 18 dicembre 2017, rep. 9, trascritto a Grosseto in data 27 marzo 2018 ai nn. 4146/3043, con il quale la particella 191 sub. 4 del foglio 53 del Catasto Fabbricati veniva trasferita dalla [REDACTED] si è preso atto che nel 2017 il bene è stato acquistato per € 146.000,00 oltre imposte.

Non sono stati reperiti ulteriori specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia, ma è stata condotta un'analisi di mercato anche consultando le seguenti agenzie operanti in Provincia di Grosseto e a Magliano in Toscana:

Immobiliare Lamioni, via XXIV Maggio 26, Magliano in Toscana;

Agenzia Progetto casa di Giuseppe Coffa, via Roma, Grosseto;

Professionecasa, via della Pace 253-255, Grosseto.

L'indagine di mercato è stata condotta inizialmente consultando le pagine web di annunci di vendita d'immobili in Magliano in Toscana e selezionando alcune offerte d'immobili con caratteristiche analoghe a quelle dell'unità immobiliare oggetto di stima. Durante la ricerca si è potuto constatare che sul sito Immobiliare.it e sul sito Casa.it sono presenti due annunci di vendita (da parte di privati) di immobili che fanno parte dello stesso Residence di cui fa parte l'immobile pignorato, e analoghi per posizione, caratteristiche architettoniche e di finitura, impianti. Il primo immobile, che ha stessa distribuzione funzionale, superficie e caratteristiche interne ed esterne in tutto analoghi a quello oggetto di stima, è offerto in vendita, con chiaro riferimento ai vincoli di destinazione e di Regolamento condominiale del complesso turistico ricettivo, alla cifra di € 200.000,00, compresa disponibilità di posto auto in spazi comuni. Il secondo immobile ha le stesse caratteristiche interne ed esterne dell'immobile oggetto di stima, ma è un bilocale anziché un

trilocale ed ha quindi superficie più ridotta; esso è offerto al prezzo di € 164.000,00.

Secondo quanto riferito dalle Agenzie Immobiliari contattate, in generale rispetto alle offerte, il prezzo di vendita si riduce, in certi casi, dal 10 al 30%. Nel nostro caso i vincoli derivanti dal fatto di essere parte di una struttura ricettiva, rendono poco attendibili le offerte di cui sopra.

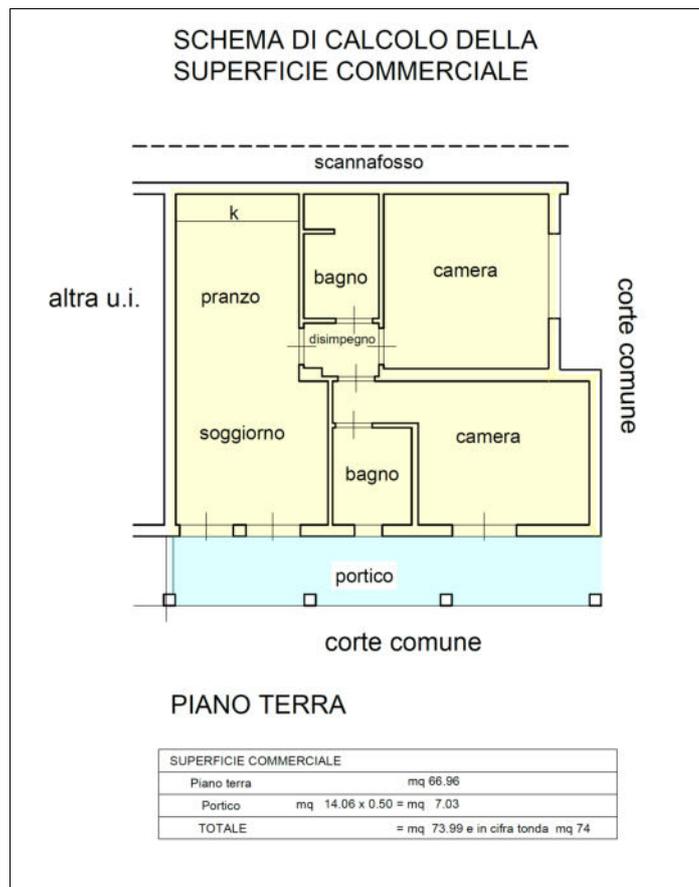
A seguito delle ulteriori ricerche online, si è provveduto a contattare di persona o telefonicamente alcune Agenzie Immobiliari (escludendo i privati), di riferimento per gli annunci selezionati, in modo da avere ulteriori informazioni inerenti lo stato, le caratteristiche e il prezzo di vendita degli immobili in offerta.

Si è perciò individuato il più probabile valore di mercato di immobili analoghi a quelli oggetto di stima, per metro quadrato di **superficie commerciale**.

La superficie commerciale è stata calcolata, mediante la misurazione delle restituzioni grafiche dei rilievi con strumenti digitali, secondo i criteri contenuti nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" redatte dall'Agenzia delle Entrate.

La **superficie commerciale** è stata dunque rilevata al lordo dei muri interni e perimetrali, questi ultimi considerati al 50% se di confine con altro immobile o con parti condominiali; la superficie del portico, è stata computata al 60% in quanto superficie accessoria posta in diretto contatto con l'abitazione.

Come può desumersi dallo schema di calcolo di seguito riportato, nel quale sono evidenziate con differenti colori le superfici lorde dell'unità abitativa e quelle della sua pertinenza (portico), la superficie commerciale dell'unità immobiliare risulta di mq 73,99 e, **in cifra tonda, mq 74,00**.



Dalla indagine di mercato risulta che il più probabile valore di mercato, al metro quadrato di superficie commerciale ragguagliata, di immobili analoghi a quello oggetto di stima, considerati più porzioni di villini che semplici abitazioni civili, oscilla tra € 1.700,00 e € 2.300,00.

Infine, per avere un quadro completo, si è consultato la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (disponibili per il secondo semestre 2023).

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: GROSSETO  
 Comune: MAGLIANO IN TOSCANA  
 Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE E PICCOLI CENTRI ABITATI  
 Codice di zona: R1  
 Microzona catastale n.º: 1  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1250	1800	L	3	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	750	1100	L	2,8	3,8	L
Ville e Villini	NORMALE	1750	2300	L			

• Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

I dati forniti dall'OMI sono riferiti al secondo semestre 2023. Essi confermano sostanzialmente i dati ricavati dall'indagine di mercato, se si prende a riferimento la tipologia ville e villini, piuttosto che la tipologia abitazioni civili, per le quali le quotazioni OMI sono leggermente più basse.

Dal confronto tra i dati ricavati dalle considerazioni iniziali sull'atto di provenienza, dalla indagine di mercato effettuata e dalla Consultazione della banca dati OMI, considerato anche che le parti comuni (giardino, scannafosso, posto auto) non sono ricompresi nella superficie commerciale stimata, ma costituiscono accessori fruibili dalla proprietà anche se non in maniera esclusiva, si ritiene che il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, per le sue caratteristiche di posizione, destinazione d'uso, esposizione, contesto, metratura, finiture architettoniche, impianti, stato di manutenzione, stato di legittimità edilizia e catastale, sia di € 1.900,00 al metro quadrato di superficie commerciale. E, pertanto il valore dell'immobile risulta:

$€/mq\ 1.900,00 \times mq\ 74,00 = \mathbf{€\ 140.600,00}$  più probabile valore di mercato dell'immobile se questo fosse conforme sotto il profilo edilizio e catastale.

Poichè per la regolarizzazione sotto il profilo edilizio e catastale si è stimata una spesa di € 400,00 (pratica catastale) + € 1.600,00 (pratica edilizia) + € 1.000,00 (sanzione) = € 3.000,00, il più probabile valore di mercato del bene risulta:

$€\ 148.000,00 - €\ 3.000,00 = \mathbf{€\ 137.600,00}$  più probabile valore di mercato dell'immobile

## CONCLUSIONI

L'immobile potrebbe essere posto in vendita come lotto unico con la seguente sintetica descrizione:

Appartamento (in edificio di n. 4 unità immobiliari) posto in Comune di Magliano in Toscana, località Sterpeti snc, interno 361.

L'unità immobiliare è iscritta al Catasto fabbricati, al Foglio 53 del Comune di Magliano in Toscana, particella 191, subalterno 4, piano T, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 4, superficie catastale totale mq. 74, escluse aree scoperte mq. 69, Rendita Catastale Euro 444,15. Sono compresi i proporzionali diritti sui subalterni 1 e 2 (corte e scannafosso) della medesima particella 191, beni comuni non censibili, in comune alle 4 unità immobiliari dell'edificio.

Risultano i seguenti confini: subalterno 1 (corte comune), subalterno 2 (scannafosso), subalterno 3, particella 63 del medesimo foglio 53.

L'appartamento fa parte di un complesso immobiliare, realizzato tra il 2003 e il 2006, destinato a Residenza Turistico Alberghiera (RTA) e Residence. L'immobile si trova nella porzione destinata a Residence.

La Residenza Turistico Alberghiera dispone di n. 18 camere, n. 6 bilocali, n. 42 monolocali, n. 2 camere per il personale, una sala congressi, un ristorante-pizzeria, un bar, spazi adibiti a reception, uffici, minimarket, baby club e boutique, un edificio adibito a manutenzione e magazzino, tre piscine, un campo da tennis con spogliatoi e circostante terreno per 23 (ventitre) ettari circa; il Residence è costituito da n. 64 appartamenti.

Atti e convenzioni sottoscritti con il Comune prevedono l'obbligo di mantenere le destinazioni urbanistiche dell'intero complesso (Residence, RTA, ristorante, ecc.) ed in particolare di garantire la gestione unitaria dell'insediamento alberghiero e di quello extra-alberghiero, nonché dei relativi servizi, anche in caso di cessione delle singole unità immobiliari a singoli proprietari.

L'appartamento è affittato alla "HORIZON HOTELS S.R.L.", con sede in Verona, vicolo cieco Boscariello n. 1, con contratto di affitto stipulato nel 2022 e avente valore novennale rinnovabile per ulteriori 9 anni. Il canone di affitto alla stipula del contratto era di € 1.200,00 annui, da adeguarsi secondo indici ISTAT.

Il complesso dista circa Km 2 dal centro di Magliano in Toscana ed è facilmente accessibile dalla Strada consortile della Capitana; esso è situato in una collina, in parte boscata, alle cui pendici scorre il Torrente Patrignone. Il paesaggio circostante è quello tipico delle zone collinari maremmane, con campi delimitati da siepi, oliveti, boschi.

All'appartamento, posto al piano terreno di un edificio di n. 4 unità immobiliari (2 al Piano terra e 2 al Piano 1°), si accede dalla viabilità interna al complesso turistico ricettivo di cui esso fa parte. Attraverso una corte comune, delimitata da siepe e sistemata a verde, si arriva ad un portico, di proprietà esclusiva, antistante l'ingresso dell'abitazione.

Essa è costituita dai seguenti locali: pranzo-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, n. 2 bagni, n. 2 camere.

Gli infissi sono in legno, i pavimenti in gres tipo cotto, i rivestimenti di bagno e angolo cottura sono in ceramica bianca. La Superficie utile calpestabile dell'unità immobiliare è di mq 58,65 per l'abitazione, oltre mq 13,96 di portico.

L'unità immobiliare è allacciata alle reti di acqua, gas ed energia elettrica condominiali.

L'acqua calda sanitaria è prodotta da pompa di calore e boiler. La climatizzazione dell'unità immobiliare è affidata a n. 3 fancoil, che producono aria calda e fredda, dotati di n. 1 unità esterna addossata al muro rivolto a est, nella corte comune. I fancoil sono installati nel pranzo-soggiorno, e nelle camere; nei bagni sono presenti termo-arredi alimentati dall'impianto di Acqua Calda Sanitaria.

La cucina è a gas, alimentata da impianto servito da n. 3 serbatoi condominiali interrati, posti in area vicina all'ingresso del complesso immobiliare.

Nell'appartamento risultano lievi difformità dal progetto concessionato, sanabili mediante pratica edilizia e presentazione di nuova planimetria catastale.

**PREZZO: € 137.600,00**

Elenco allegati alla Relazione:

- ALL 1\_Verbalì di sopralluogo
- ALL 2\_Rilievo
- ALL 3\_Documentazione fotografica
- ALL 4\_Atto di provenienza e Elenco sintetico delle formalità
- ALL 5\_Documentazione catastale
- ALL 6\_Titoli Edilizi, tavola grafica, Agibilità
- ALL 7\_Attestazione di Prestazione Energetica (APE)
- ALL 8\_Attestazione Agenzia delle Entrate\_Locazioni
- ALL 9\_Contratto di Affitto
- ALL 10\_Regolamento di Condominio

La CTU  
Dott. Arch. Cecilia Luzzetti

