

TRIBUNALE DI GROSSETO  
SEZIONE ESECUZIONI E FALLIMENTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 93/2020

Creditore

Debitore

GIUDICE: Dott. Cristina Nicolò

Esperto Stimatore: Arch. Francesca Mazzini

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

relativa alla stima di beni immobili



PREMESSA

La sottoscritta Dott. Arch. Francesca MAZZINI, nata a Grosseto il 10 ottobre 1986, c.f.: MZZFNC86R50E202Q, libera professionista iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto al n.578 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Grosseto, con Studio Professionale a Grosseto in Viale L.Porciatti n.33, veniva incaricata dal Tribunale di Grosseto di redigere Perizia Estimativa dei beni di proprietà del soggetto esecutato.

In data 4 febbraio 2021 la scrivente CTU prestava giuramento per via telematica e veniva a conoscenza dei seguenti quesiti:

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; allegghi, 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).*

## BENI OGGETTO DI STIMA

Le operazioni peritali sono iniziate in data 02/04/2021, giorno in cui è stato eseguito il sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto di stima congiuntamente al custode Avv. Alessandra Matri Flamini ed e allo stimatore per gli impianti arch. Giuseppe Olandese.

I beni immobili oggetto della presente relazione di stima, risultano essere costituiti da una struttura alberghiera, posta nel Comune di Castel del Piano in Via Roma n°6, costituita da un fabbricato principale destinato ad albergo/ristorante, comprendente locali per la conduzione alberghiera e ampia resede, come riportato nell' \_\_\_\_\_ trascritto presso l'Ufficio Provinciale del Territorio \_\_\_\_\_ di cui al Registro Generale \_\_\_\_\_ Registro Particolare \_\_\_\_\_ promosso da :



Nello specifico risultano essere costituiti da:

- **Immobile 1: Bene comune non censibile - Partita speciale A** sito in località Castel del Piano, in via Roma n°6 a piano T, censito al catasto fabbricati del comune di Castel del Piano al Foglio 31, particella 427. Sub. 6, bene comune non censibile.
- **Immobile 2: Struttura alberghiera** - sita in località Castel del Piano, in via Roma n°6, piani S1-T-1-2-3-4 censita al catasto fabbricati del comune di Castel del Piano al Foglio 31, particella 427. Sub. 7, categoria D/2, R.C. Euro 22.798,00.
- **Immobile 3: Immobile in corso di costruzione** – sito in località Castel del Piano, in via Roma n°6, piani S1-T-1, censito al catasto fabbricati del comune di Castel del Piano al Foglio 31, particella 427. Sub. 8, categoria F/4.

I beni di cui sopra risultano all'attualità essere intestati a:

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

#### 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 16/12/2022, risulta iscritto e trascritto quanto segue:

1) ISCRIZIONE del \_\_\_\_\_ - Registro Particolare \_\_\_\_\_ Registro Generale \_\_\_\_\_  
Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ \ Repertorio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ i, censita al Catasto Fabbricati del Comune di \_\_\_\_\_

427;

\_\_\_\_\_ censito al Catasto Fabbricati del Comune di \_\_\_\_\_

2) ISCRIZIONE del \_\_\_\_\_ Registro Particolare \_\_\_\_\_ Registro Generale \_\_\_\_\_  
Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ i, censita al Catasto Fabbricati del \_\_\_\_\_



censito al

3) ISCRIZIONE del Registro Particolare  
Pubblico ufficiale Repertorio

censita al

censito al

4) ISCRIZIONE del Registro Particolare  
Pubblico ufficiale Repertorio

censita al

del Comune c

censito al

a favore



5) ISCRIZIONE del \_\_\_\_\_ - Registro Particolare \_\_\_\_\_  
Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ censita al ( \_\_\_\_\_ )  
\_\_\_\_\_ censito al \_\_\_\_\_

6) ISCRIZIONE del \_\_\_\_\_ - Registro Particolare \_\_\_\_\_  
Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

a favore





7) - Registro Particolare  
Pubblico ufficiale : Repertorio  
censito al  
censito al

*(Vedi Allegato 5\_ Ispezioni ipotecarie)*

### 1.3 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

I beni di cui trattasi risultano così pervenuti:

Le unità immobiliari oggetto della presente certificazione sono pervenute alla s  
(C.F. )  
per , ricevuto dal Notaio  
, numero di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio



ai numeri

Le visure di aggiornamento delle iscrizioni, trascrizioni e annotazioni, allegate alla presente perizia, sono state effettuate dal sottoscritto mediante accesso dalla rete internet al servizio telematico del portale SISTER e ricerca e consultazione atti cartacei presso archivio della Conservatoria dei registri Immobiliari di Grosseto.

#### I.4 SITUAZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano essere censite all'Agenzia del Territorio di Grosseto - Catasto Edilizio Urbano, Comune di Castel del Piano, con l'attribuzione di categoria, classe, consistenza e rendita catastale, come segue:

- **Immobile 1: Bene comune non censibile - Partita speciale A** sito in località Castel del Piano, in via Roma n°6 a piano T, censito al catasto fabbricati del comune di Castel del Piano al **Foglio 31, particella 427. Sub. 6.**
- **Immobile 2: Struttura alberghiera** - sita in località Castel del Piano, in via Roma n°6, piani S1-T-1-2-3-4 censita al catasto fabbricati del comune di Castel del Piano al **Foglio 31, particella 427. Sub. 7,** categoria D/2, R.C. Euro 22.798,00.
- **Immobile 3: Immobile in corso di costruzione** – sito in località Castel del Piano, in via Roma n°6, piani S1-T-1, censito al catasto fabbricati del comune di Castel del Piano al **Foglio 31, particella 427. Sub. 8,** categoria F/4.

I beni di cui sopra risultano all'attualità essere intestati a:

Dalle visure catastali allegata si evince che i dati catastali sono correttamente riportati.

*(vedi Allegato I\_Documentazione catastale)*



## 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 DELL'IMMOBILE IMMOBILI PIGNORATO

#### Localizzazione

I beni immobili oggetto della presente stima sono ubicati lungo la via principale della Località di Castel del Piano (GR) e sono costituiti da un fabbricato principale che si sviluppa su 4 piani fuori terra e 1 piano entro terra destinato ad albergo/ristorante, comprendente locali per la conduzione alberghiera ed ampia resede privata.



#### Caratteristiche intrinseche del fabbricato

Il fabbricato (sub. 7) è oggetto di una recente ristrutturazione totale e presenta una pianta pressoché rettangolare, con struttura originaria in muratura e tetto in legno a falde inclinate rivestito in laterizio. Le facciate sono intonacate in colore rosso e sono presenti alcuni elementi decorativi lapidei in colore grigio



chiaro come le cornici delle finestre e le pietre d'angolo. Gli infissi esterni sono chiari, dotati di scuri interni. L'accesso alla struttura è costituito da un corpo aggettante la sagoma del fabbricato dove si trova la hall, al piano terra sono ubicati i servizi per gli ospiti come reception, sale bar e ristorante, mentre ai piani superiori sono distribuite le 39 camere della struttura; al piano interrato si trovano i servizi per il personale come spogliatoi e magazzini. L'ampia corte pertinenziale (sub. 6) circonda il corpo di fabbrica ed è lasciata a giardino con alcune aiuole decorative, per lo più viene utilizzata come parcheggio interno per gli ospiti dell'albergo.

Sulla parte tergale del fabbricato vi è un ampio volume di due piani fuori terra e uno interrato (sub. 8), di recente realizzazione, semifinito esternamente e lasciato al grezzo nelle parti interne; al momento del sopralluogo infatti risulta essere presente un cantiere per il compimento della presente porzione di fabbricato, che avrebbe dovuto ospitare nuove camere e un'area centro benessere con piscina al piano interrato.

## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE I

### Bene comune non censibile - Partita speciale A

Indirizzo: località Castel del Piano, in via Roma n°6.

Identificativi catastali: C.F. del comune di Castel del Piano al Foglio 31, particella 427. Sub. 6.

Trattasi di corte pertinenziale al fabbricato da cui si accede da Via Roma, arteria principale della piccola località di Castel del Piano. La corte privata è cinta da muri perimetrali ed è utilizzata in parte come giardino allestita con aiuole decorative ed in parte come parcheggio per i clienti del e per circa un terzo risulta essere occupata dal fabbricato dell'albergo.

### Stato di manutenzione

Nel complesso la proprietà si presenta in buono stato di manutenzione.

### Confini

L'unità immobiliare in oggetto confina con: Foglio 31, particella 421; Foglio 31, particella 1417; Foglio 31, particella 453.



## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE 2

### Struttura alberghiera

Indirizzo: località Castel del Piano, in via Roma n°6.

Identificativi catastali: C.F. del comune di Castel del Piano al Foglio 31, particella 427. Sub. 7.

Il presente immobile rappresenta il fabbricato principale, attualmente utilizzato come struttura ricettiva. Si tratta di un palazzo signorile, probabilmente risalente alla metà del secolo scorso, distribuito su cinque livelli, uno entro terra e quattro fuori terra.

Nello specifico è articolato come segue.

### PIANO TERRA

#### **Reception - sala bar - sale ristorante – cucina - servizi**

Si accede alla struttura dalla corte pertinenziale che circonda il fabbricato; una hall di ingresso di circa 50 mq conduce alla reception dell'albergo e alla rampa scale e ascensore che conducono ai piani superiori, per una superficie complessiva di circa 100 mq. A sinistra della reception si trova l'area dedicata alla sala bar, costituita da una prima stanza con bancone bar, un grande salone attiguo allestito con tavoli e sedie ed una zona dedicata ai servizi igienici comuni (uomini, donne, disabili e nursery), per complessivi 170 mq circa. Dal salone si accede ad una grande sala ristorante, sopraelevata rispetto alla prima e grande circa 160 mq. A destra della reception invece si trova una seconda sala ristorante di modeste dimensioni pari a circa 56 mq, sul fondo della quale si trova un servizio igienico comune ed uno per disabili. Entrambe le sale ristorante sono comunicanti con la cucina di circa 105 mq, che si trova precisamente sul retro della reception. Dalla sala cucina si accede alla corte esterna pavimentata di circa 400 mq. A destra della cucina e precisamente in continuità con la sala ristorante più piccola si trova un vano allestito con cella frigorifera, montacarichi e ripostiglio di circa 40 mq; da qui una rampa scale conduce al piano interrato dedicato agli ambienti di servizio per il personale dell'albergo.

### PIANO INTERRATO

#### **Magazzini- spogliatoio uomini e donne**

Al piano interrato si accede tramite una rampa scale interna, ubicata vicino al vano di servizio della cucina del piano terra. Dal pianerottolo, alla base della rampa di scale, si accede a sinistra, ad una stanza dedicata a magazzino e vani per montacarichi di circa 50 mq complessivi. Frontalmente una porta conduce ad un corridoio che da accesso in senso orario, ad una porta che conduce all'esterno del fabbricato nell'area da completare sempre allestita a cantiere, sul lato lungo del disimpegno invece troviamo prima lo spogliatoio



degli uomini con servizio igienico di circa 18 mq e adiacente lo spogliatoio delle donne con servizio igienico di medesime dimensioni; sul lato destro del corridoio una porta conduce ad un secondo disimpegno comunicante con l'esterno, sul quale si affaccia il vano tecnico dell'ascensore ed un magazzino allo stato grezzo di circa 65 mq, aperto sull'area cantiere in fase di completamento.

➤ N.B.: Come già anticipato nella descrizione generale del fabbricato, al piano interrato, al momento del sopralluogo, si riscontra la presenza di una vasta area adibita a cantiere; nello specifico sono presenti opere in cemento armato ed in muratura allo stato grezzo per la realizzazione di una piscina e di un'area dedicata a centro benessere e vani di servizio ricadenti nel F. 31, part. 427, sub.8, successivamente descritto.

Si evidenzia però, che al piano interrato, una porzione del presente sub.7, nonostante sia stata dichiarata erroneamente agibile, risulta invece essere da ultimare e non agibile. L'argomento sarà meglio approfondito al capitolo "6.2 CONFORMITÀ URBANISTICA".

## PIANO PRIMO

### **18 Camere – ufficio – locale deposito - spa**

Il primo piano è quasi interamente occupato dalle camere per gli ospiti di dimensioni variabili, se ne contano infatti 18 delle 39 totali, di cui una per persone disabili. Vi si accede dalla rampa scale e ascensore ubicati a sinistra della reception al piano terra. Una volta sbarcati, a sinistra dell'ascensore troviamo un ufficio di circa 15 mq che dà accesso ad un loggiato di circa 50 mq e ad una terrazza di 65 mq posti sul lato tergale del fabbricato; a destra dell'ascensore si trova un piccolo locale deposito e una stanza di 9 mq adibita a sala massaggio. La restante superficie del primo piano è occupata dalle camere con bagno privato ad eccezione di due stanze di 25 mq ciascuna ubicate sul fondo del corridoio di distribuzione, al momento del sopralluogo adibite a centro benessere.

## PIANO SECONDO

### **8 Camere – 3 locali deposito**

Il piano secondo è occupato da 8 camere per gli ospiti di dimensioni variabili di cui 3 con piccolo balcone sul fronte del fabbricato ed una dotata di accesso ad una grande terrazza sul retro. Sono presenti anche 3 locali deposito di modeste dimensioni e un loggiato comune di circa 55 mq sempre sulla parte tergale del fabbricato con rampa scala antincendio esterna.

## PIANO TERZO

### **9 Camere – 3 locali deposito – servizio igienico**



Il piano terzo è occupato da 9 camere per gli ospiti di dimensioni variabili di cui 3 con piccolo balcone sul fronte del fabbricato. Sono presenti anche 3 locali deposito di modeste dimensioni, un servizio igienico comune ed un loggiato comune di circa 55 mq sulla parte tergale del fabbricato con rampa scala antincendio esterna.

## PIANO SOTTOTETTO

### **2 Appartamenti – 1 locale deposito**

Il piano quarto sottotetto ospita due piccoli appartamenti, ciascuno di complessivi 50 mq circa, dotati di 2 camere con relativo servizio igienico privato ed un'ampia zona giorno con angolo cottura. L'appartamento a destra della rampa scale dispone di accesso ad una terrazza di circa 30 mq. Sbarcando delle scale a sinistra si trova un piccolo locale deposito e l'accesso ad una terrazza comune con rampa scala antincendio esterna.

## **Finiture**

- PIANO TERRA

### **Reception - sala bar - 2 sale ristorante – cucina – servizi**

La parte accoglienza, sala bar e sale ristorante presentano pareti tinteggiate di colore bianco e diversi elementi decorativi realizzati in cartongesso, soprattutto nei soffitti dove nel cartongesso sono presenti corpi luce ad incasso. I pavimenti sono realizzati in gres porcellanato lucido effetto pietra e/o marmo di dimensioni variabili. Gli infissi esterni sono di colore bianco così come le porte interne.

I servizi igienici comuni sono di recente realizzazione e sono rivestiti in gres porcellanato color tortora con wc e lavabi in porcellana.

La cucina è di tipo industriale realizzata completamente in acciaio inox, le pareti sono rivestite con piastrelle in gres chiaro fino all'altezza di 2,20 m, così come gli ambienti di servizio alla cucina dove si trova la cella frigorifera.

- PIANO INTERRATO

### **Magazzini- spogliatoio uomini e donne**

Il magazzino ultimato al piano terra presenta pareti tinteggiate di colore bianco e pavimentazione in gres colore grigio, così come gli spogliatoi uomini e donne e il disimpegno. Le porte sono del tipo REI in metallo grigio. I servizi igienici all'interno degli spogliatoi sono di recente realizzazione e sono rivestiti con mattonelle a mosaico rettangolari di colore marrone e beige.

- PIANO PRIMO

### **18 Camere – ufficio – locale deposito – spa**



Le camere presentano tutte pavimentazione in legno laminato, pareti tinteggiate di colore chiaro, in alcuni casi con porzioni colorate a seconda della tipologia di camera. Le finestre sono di colore bianco dotate di scuri. I servizi igienici delle camere sono generalmente rivestiti con materiali effetto pietra e/o mosaico di colore chiaro e presentano arredi e rivestimenti pressoché nuovi. L'area spa presenta pavimentazione in legno scuro laminato, rivestimenti parietali in mosaico chiaro effetto pietra e due saune in legno chiaro. La piscina è di tipo jacuzzi da appoggio.

• PIANO SECONDO

**8 Camere – 3 locali deposito**

Le camere presentano tutte pavimentazione in legno laminato, pareti tinteggiate di colore chiaro, in alcuni casi con porzioni colorate a seconda del tipo di camera. Le finestre sono di colore bianco dotate di scuri. I servizi igienici delle camere sono generalmente rivestiti con materiali effetto pietra e/o mosaico di colore chiaro o antracite presentano arredi e rivestimenti pressoché nuovi.

• PIANO TERZO

**9 Camere – 3 locali deposito – servizio igienico**

Le camere presentano tutte pavimentazione in legno laminato, pareti tinteggiate di colore chiaro, in alcuni casi con porzioni colorate a seconda del tipo di camera. Le finestre sono di colore bianco dotate di scuri. I servizi igienici delle camere e comuni sono generalmente rivestiti con materiali effetto pietra e/o mosaico di colore chiaro o antracite e presentano arredi e rivestimenti pressoché nuovi.

• PIANO SOTTOTETTO

**2 Appartamenti – 1 locale deposito**

Gli appartamenti presentano tutte pavimentazione in legno laminato, pareti tinteggiate di colore chiaro, comprese le camere. Le finestre sono di colore bianco dotate di scuri. I servizi igienici delle camere sono rivestiti in gres porcellanato colore antracite e presentano arredi e rivestimenti pressoché nuovi.

**Stato di manutenzione**

Nel complesso la proprietà si presenta in buono stato di manutenzione in quanto oggetto di recenti lavori di ristrutturazione.

- N.B.: Come già anticipato nella descrizione generale del fabbricato, si fa presente che al momento del sopralluogo una parte della struttura alberghiera risulta essere oggetto di lavori di ristrutturazione e ampliamento. Gli ambienti appena descritti rappresentano la porzione di fabbricato ad oggi agibile ed effettivamente utilizzato per l'attività ricettiva. La restante parte della struttura risulta essere inagibile.





## Pertinenze

Le pertinenze esterne del fabbricato sono esclusive dell'unità immobiliare e sono rappresentate da:

PIANO INTERRATO: non presenti.

PIANO TERRA: corte esterna sul retro del fabbricato di 485 mq circa.

PIANO PRIMO: loggia sul retro de fabbricato e terrazze sul fronte per totali 134 mq circa.

PIANO SECONDO: loggia e terrazza sul retro de fabbricato e terrazze sul fronte per totali 145 mq circa.

PIANO TERZO: loggia sul retro de fabbricato e terrazze sul fronte per totali 70 mq circa.

PIANO SOTTOTETTO: terrazza sul retro de fabbricato per totali 58 mq circa.

## Confini

L'unità immobiliare in oggetto confina con: Foglio 31, particella 427. Sub. 6 e Foglio 31, particella 427. Sub. 8.

## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE 3

### Parte in ampliamento in fase di costruzione

Indirizzo: località Castel del Piano, in via Roma n°6.

Identificativi catastali: C.F. del comune di Castel del Piano al Foglio 31, particella 427. Sub. 8.

Il presente immobile rappresenta la porzione di fabbricato in costruzione, ovvero in ampliamento alla struttura esistente. L'ampliamento da completare consiste in una vasta area SPA con piscina e centro benessere ubicata al piano interrato ed un'addizione volumetrica al fabbricato attuale, di due piani fuori terra con tetto a capanna in legno rivestito laterizio, che avrebbe dovuto ospitare delle nuove camere per gli ospiti della struttura.

### PIANO INTERRATO

Allo stato attuale risultano essere state realizzate le opere in cemento armato (come struttura portante, scale e vasche), alcuni dei tramezzi in forati e alcune pareti in cartongesso. Il tutto risulta essere allo stato grezzo, quindi non intonacato e privo di infissi di chiusura con l'esterno. L'area è confinata con una recinzione di cantiere.

### PIANO TERRA E PRIMO

Il volume della struttura fuori terra è stato completamente realizzato, esternamente si presenta finito,



ovvero intonacato, tinteggiato e con copertura ultimata. Il fabbricato manca completamente degli infissi di chiusura con l'esterno, momentaneamente sostituiti da pannelli in legno. L'interno è allo stato grezzo, le pareti non sono intonacate e non sono presenti pavimentazioni e infissi. Gli impianti sono parzialmente realizzati.

### Confini

L'unità immobiliare in oggetto confina con: Foglio 31, particella 427. Sub. 6 e Foglio 31, particella 427. Sub. 7.

*(Vedi Allegato n.2\_Documentazione fotografica)*

## 2.2 CONSISTENZA – DATI E INDICI METRICI DELL'IMMOBILE

Stante quanto sopra esposto, ai fini della determinazione della consistenza dei beni oggetto del pignoramento e della loro successiva valutazione, la sottoscritta ha fatto riferimento allo stato edilizio legittimato dalle pratiche edilizie rinvenute presso i competenti uffici tecnici comunali comparato con lo stato rilevato al momento del sopralluogo, calcolando le superfici commerciali oltre alle relative pertinenze/accessori esclusivi a servizio dell'U.I. e applicando i relativi coefficienti correttivi a seconda dello stato di fatto in cui si trovano i beni al momento del sopralluogo e della destinazione d'uso (coefficienti rilevati dal Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate).

### SUPERFICIE COMMERCIALE Immobile 1 (Foglio 31, particella 427. Sub. 6)

Parametro	Superficie reale	Coeff. riduzione	Superficie commerciale
Sup. comm. Corte esterna (esclusa porzione occupata dal fabbricato)	8.970,00 mq	10%	898 mq
<b>TOTALE SUP. COMMERCIALE</b>			<b>898 mq</b> Arrotondabili a 900 mq

### SUPERFICIE COMMERCIALE Immobile 2 (Foglio 31, particella 427. Sub. 7)

Parametro	Superficie reale	Coeff. riduzione	Superficie commerciale
Sup. comm. in costruzione (Piano S1)	250 mq	30%	75 mq



Sup. comm. principale struttura ricettiva	2.533 mq	100%	2.533 mq
Sup. comm. sottotetto struttura ricettiva	243 mq	50%	122 mq
Sup. pertinenziale esterna st. ricettiva	892 mq	30%	268 mq
<b>TOTALE SUP. COMMERCIALE</b>			<b>2.998 mq</b> Arrotondabili a 3.000 mq

## SUPERFICIE COMMERCIALE Immobile 3 (Foglio 31, particella 427. Sub. 8)

Parametro	Superficie reale	Coeff. riduzione	Superficie commerciale
Sup. comm. in costruzione	3.690 mq	50%	1.845 mq
<b>TOTALE SUP. COMMERCIALE</b>			<b>1.845 mq</b> Arrotondabili a 1.900 mq

(Per maggiori chiarimenti vedi Allegato 3\_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, come già indicato in risposta al 1° quesito, punto 1.2, INDIVIDUANO CORRETTAMENTE I BENI come risulta dalla documentazione catastale e ne consentono la loro univoca identificazione.

## 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:

- **Immobile 1: Bene comune non censibile - Partita speciale A** sito in località Castel del Piano, in via Roma n°6 a piano T, censito al catasto fabbricati del comune di Castel del Piano al Foglio 31, particella 427. Sub. 6, bene comune non censibile.
- **Immobile 2: Struttura alberghiera** - sita in località Castel del Piano, in via Roma n°6, piani S1-T-1-2-3-4 censita al catasto fabbricati del comune di Castel del Piano al Foglio 31, particella 427. Sub. 7, categoria D/2, R.C. Euro 22.798,00.
- **Immobile 3: Immobile in corso di costruzione** – sito in località Castel del Piano, in via Roma n°6, piani S1-T-1, censito al catasto fabbricati del comune di Castel del Piano al Foglio 31, particella 427. Sub. 8, categoria F/4.

I beni di cui sopra risultano all'attualità essere intestati a:

Dalle visure catastali allegate si evince che i dati catastali sono correttamente riportati.

#### IMMOBILE 1: BENE COMUNE NON CENSIBILE - PARTITA SPECIALE A

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 correttamente riportato lo stato attuale dei luoghi.

Nello specifico non risulta essere presente nella planimetria catastale la tettoia in legno posta su lato nord del fabbricato.

In conseguenza della difformità riscontrata, si ritiene che NON DEBBA ESSERE PRESENTATA UNA VARIAZIONE della planimetria catastale in quanto, a seguito dell'accesso agli atti presso il comune di Castel del Piano, non sono state rinvenute pratiche edilizie riguardanti tale manufatto.

#### IMMOBILE 2: STRUTTURA ALBERGHIERA

##### PIANO INTERRATO

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 CORRETTAMENTE RIPORTATO lo stato attuale dei luoghi.

Nello specifico:

1. Lieve modifica ai tramezzi interni e alla posizione di porte interne;
2. Altezza locali magazzino – lavanderia – magazzino cucina difforme;
3. Pozione di piano non completata e adibita ad area di cantiere aperta verso l'esterno.

In conseguenza delle difformità riscontrate, si ritiene che NON DEBBA ESSERE PRESENTATA UNA VARIAZIONE della planimetria catastale in quanto, trattasi di opere difformi dall'ultimo stato legittimo del fabbricato oppure riguardanti una porzione dello stesso ancora oggetto di opere edili e non completata.

#### PIANO TERRA

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 CORRETTAMENTE RIPORTATO lo stato attuale dei luoghi.

Nello specifico:

1. Lieve modifica ai tramezzi interni e tamponamento di due finestre.

In conseguenza delle difformità riscontrate, si ritiene che NON DEBBA ESSERE PRESENTATA UNA VARIAZIONE della planimetria catastale in quanto, trattasi di opere difformi dall'ultimo stato legittimo del fabbricato.

#### PIANO PRIMO

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 CORRETTAMENTE RIPORTATO lo stato attuale dei luoghi.

Nello specifico:

1. Modifica alla destinazione di un magazzino e una camera (uso centro benessere);
2. Mancata rappresentazione di una stanza adibita a centro benessere con relativa porzione di terrazza pertinenziale, realizzata nella parte del fabbricato in ampliamento, ancora oggetto di opere edili.

In conseguenza delle difformità riscontrate, si ritiene che NON DEBBA ESSERE PRESENTATA UNA VARIAZIONE della planimetria catastale in quanto, trattasi di opere difformi dall'ultimo stato legittimo del fabbricato.



### PIANO SECONDO

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 CORRETTAMENTE RIPORTATO lo stato attuale dei luoghi.

### PIANO TERZO

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 CORRETTAMENTE RIPORTATO lo stato attuale dei luoghi.

### PIANO SOTTOTETTO

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 CORRETTAMENTE RIPORTATO lo stato attuale dei luoghi.

Nello specifico:

- I. Lieve modifica ai tramezzi interni e tamponamento di due finestre.

In conseguenza delle difformità riscontrate, si ritiene che NON DEBBA ESSERE PRESENTATA UNA VARIAZIONE della planimetria catastale in quanto, trattasi di opere difformi dall'ultimo stato legittimo del fabbricato.

### IMMOBILE 3: IMMOBILE IN CORSO DI COSTRUZIONE

Trattandosi di immobile in corso di costruzione, accatastato provvisoriamente in categoria F/4, NON È PRESENTE AGLI ATTI PLANIMETRIA CATASTALE.

*(Per maggiori chiarimenti vedi Allegato 1\_Documentazione catastale e Allegato 3\_Documentazione tecnica)*

### **RISPOSTA AL 5° QUESITO:**

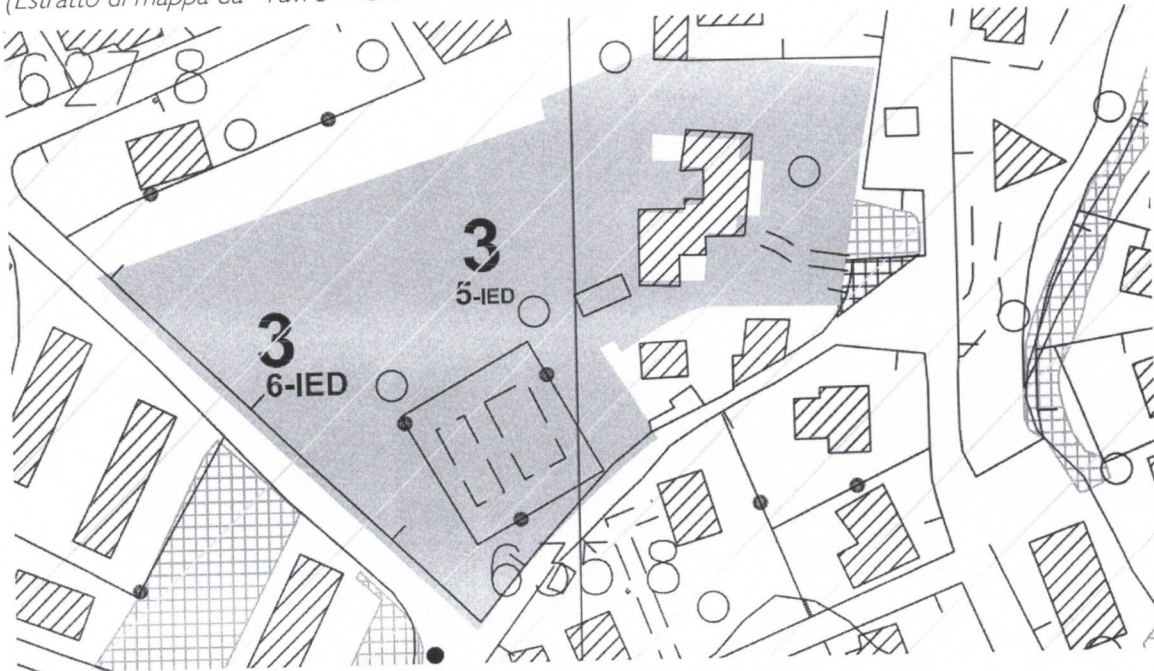
*Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

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



Per quanto riguarda la normativa Urbanistica secondo il vigente **Regolamento Urbanistico del Comune di Castel del Piano** (Approvato con D.C.C. n° 29 del 23/09/2006) gli immobili in oggetto ricadono all'interno dell'area descritta dalla **SCHEDA 5-IED** che inquadra i fabbricati in Ambito B2 – Zona B in cui sono ammesse destinazioni d'uso compatibili con quelle rilevate.

(Estratto di mappa da "Tav. 5 – CARTA DELLA FATTIBILITA'")



#### 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

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Castel del Piano relativamente agli immobili oggetto di pignoramento, è stata riscontrata l'esistenza delle pratiche edilizie, di seguito elencate:

- 1) PE 195/2008 e relativo **PERMESSO DI COSTRUIRE N. 36/08** per ristrutturazione urbanistica dell'Albergo Impero in Via Roma 6 nel comune di Castel del Piano (GR)



- 2) PE 127/2012 e relativo PERMESSO DI COSTRUIRE N. 5/13 per VARIANTE IN CORSO D'OPERA al PC N.36/08 dell'Albergo Impero in Via Roma 6 nel comune di Castel del Piano (GR)
- 3) PE 22/2013 e relativo PERMESSO DI COSTRUIRE N. 7/13 per ampliamento volumetrico per ristrutturazione urbanistica dell'Albergo Impero in Via Roma 6 nel comune di Castel del Piano (GR).
- 4) CONSISTENZA FINALE PORZIONE PIANO TERRA E AGIBILITA' Marzo 2014.
- 5) CONSISTENZA FINALE PIANO INTERRATO – PIANO TERRA – PIANO PRIMO – PIANO SECONDO E AGIBILITA' Agosto 2014.
- 6) CONSISTENZA FINALE PIANO TERZO – PIANO SOTTOTETTO E AGIBILITA' Aprile 2015.

#### AGIBILITA'

Per quanto riguarda le agibilità, dalla documentazione trasmessa dal Comune di Castel del Piano, si evince che sono state trasmesse tre agibilità consecutive per la fine lavori a stralcio dei progetti autorizzati con i permessi di costruire sopra elencati.

Nello specifico:

1. Agibilità porzione PIANO TERRA prot. Suap 3310 del 14/04/14;
2. Agibilità PIANO INTERRATO – PIANO TERRA – PIANO PRIMO – PIANO SECONDO prot. Suap 7453 del 13/08/2014;
3. Agibilità PIANO TERZO – PIANO SOTTOTETTO prot. Suap 2745 del 03/04/2015 (di cui sono stati trasmessi solo gli elaborati grafici)

Inoltre è stata trasmessa dal comune DOCUMENTAZIONE CON COMUNICAZIONE DI AVVIO EFFETTIVO DELL'ATTIVITA' ALBERGO -RESIDENZA TURISTICO ALBERGHIERA dal 05/08/2014.

#### 6.2 CONFORMITÀ URBANISTICA

La pratica edilizia originaria non è stata rinvenuta, comunque sia, si riscontra la presenza del fabbricato già alla data del 1954 come da rilievo fotografico aereo visibile sulla Fototeca pubblica della Regione Toscana. Sono state rinvenute e trasmesse le pratiche edilizie sopra riportate, che descrivono una serie di interventi di ristrutturazione ed ampliamento iniziati nel 2008 e ancora da terminare. A completamento parziale dei lavori, sono state presentate tre fine lavori consecutive con relative dichiarazioni di agibilità, che delineano l'ultimo stato legittimo complessivo dell'immobile. Nello specifico l'ultimo stato legittimo del PIANO INTERRATO – PIANO TERRA – PIANO PRIMO – PIANO SECONDO è attestato dalla fine lavori e consistenza finale di Agosto 2014 mentre PIANO TERZO – PIANO SOTTOTETTO è attestato dalla fine lavori e consistenza finale di Aprile 2015.





- N.B.: Si fa presente che ai sensi dell'art. 15 comma 2 del DPR 380/01 *“il termine per l'inizio dei lavori è fissato in tre anni dal rilascio del titolo”*. L'ultimo permesso di costruire riporta data 09/04/2013, per cui risulta essere decaduto. Ai sensi dell'art. 15 comma 2 del DPR 380/01 si specifica che *“La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'articolo 22”*

Per quanto accertato in sede di sopralluogo, comparando la planimetria dell'ultimo stato concessionato con lo stato dei luoghi sono state rilevate alcune difformità, nello specifico:

### IMMOBILE 1: BENE COMUNE NON CENSIBILE - PARTITA SPECIALE A

Per quanto accertato in sede di sopralluogo, comparando la planimetria dell'ultimo stato concessionato con lo stato di fatto si rileva che nella planimetria NON RISULTA CORRETTAMENTE RIPORTATO lo stato attuale dei luoghi.

Nello specifico:

- I. Presente a nord del fabbricato una **tettoia in legno** per la quale non sono state rinvenute pratiche edilizie presso gli archivi comunali: opera **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 mediante presentazione di permesso di costruire in sanatoria.

### IMMOBILE 2: STRUTTURA ALBERGHIERA

#### PIANO INTERRATO

Per quanto accertato in sede di sopralluogo, comparando la planimetria dell'ultimo stato concessionato con lo stato di fatto si rileva che nella planimetria NON RISULTA CORRETTAMENTE RIPORTATO lo stato attuale dei luoghi.

Nello specifico:

- I. **Porzione di piano completata: lieve modifica ai tramezzi interni e alla posizione di porte interne:** opere **sanabili** 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 mediante presentazione di una C.I.L.A. per opere già realizzate;



2. **Porzione di piano completata: altezza locali magazzino – lavanderia – magazzino cucina difforme:** opere **sanabili** 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 mediante presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria per realizzazione di un controsoffitto che porti l'altezza alla quota dello stato concessionato;
3. **Porzione di piano non completata e adibita ad area di cantiere aperta verso l'esterno:** opere **ultimabili** 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 mediante la presentazione e approvazione di un nuovo permesso di costruire per il completamento del progetto precedentemente approvato per il quale l'ultimo titolo edilizio risulta essere decaduto.

### PIANO TERRA

Per quanto accertato in sede di sopralluogo, comparando la planimetria dell'ultimo stato concessionato con lo stato di fatto si rileva che nella planimetria NON RISULTA CORRETTAMENTE RIPORTATO lo stato attuale dei luoghi.

Nello specifico:

1. **Lieve modifica ai tramezzi interni e tamponamento di due finestre:** opere **sanabili** 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 mediante presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria.

### PIANO PRIMO

Per quanto accertato in sede di sopralluogo, comparando la planimetria dell'ultimo stato concessionato con lo stato di fatto si rileva che nella planimetria NON RISULTA CORRETTAMENTE RIPORTATO lo stato attuale dei luoghi.

Nello specifico:

4. **Mancata rappresentazione di una stanza adibita a centro benessere con relativa porzione di terrazza pertinenziale, realizzata nella parte del fabbricato da completare, ancora oggetto di opere edili:** opere **sanabili** 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 mediante la presentazione e approvazione di un nuovo permesso di costruire per il completamento del progetto precedentemente approvato per il quale l'ultimo titolo edilizio risulta essere decaduto.

### PIANO SECONDO



Per quanto accertato in sede di sopralluogo, comparando la planimetria dell'ultimo stato concessionato con lo stato di fatto si rileva che nella planimetria RISULTA CORRETTAMENTE RIPORTATO lo stato attuale dei luoghi.

### PIANO TERZO

Per quanto accertato in sede di sopralluogo, comparando la planimetria dell'ultimo stato concessionato con lo stato di fatto si rileva che nella planimetria RISULTA CORRETTAMENTE RIPORTATO lo stato attuale dei luoghi.

### PIANO SOTTOTETTO

Per quanto accertato in sede di sopralluogo, comparando la planimetria dell'ultimo stato concessionato con lo stato di fatto si rileva che nella planimetria NON RISULTA CORRETTAMENTE RIPORTATO lo stato attuale dei luoghi.

Nello specifico:

- I. **Lieve modifica ai tramezzi interni e tamponamento di due finestre:** opere sanabili 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 mediante presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria.

### IMMOBILE 3: IMMOBILE IN CORSO DI COSTRUZIONE

- I. Per quanto accertato in sede di sopralluogo, comparando la planimetria dell'ultimo stato concessionato con lo stato di fatto si rileva che nella planimetria NON RISULTA CORRETTAMENTE RIPORTATO lo stato attuale dei luoghi. Nello specifico tutta l'area del fabbricato individuata dal presente sub.8 risulta essere stata iniziata ma non completata, infatti vi è una data di inizio lavori regolarmente concessionari ma non una fine lavori. Tali opere potrebbero essere **ultimabili** 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 mediante la presentazione e approvazione di un nuovo permesso di costruire per il completamento del progetto precedentemente approvato per il quale l'ultimo titolo edilizio risulta essere decaduto.

*(Vedi Allegato 3\_Documentazione tecnica e Allegato\_4 Documentazione Urbanistica)*



**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 loro 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;*

- **Immobile 1: Bene comune non censibile - Partita speciale A** sito in località Castel del Piano, in via Roma n°6 a piano T, censito al catasto fabbricati del comune di Castel del Piano al **Foglio 31, particella 427. Sub. 6**, bene comune non censibile.
- **Immobile 2: Struttura alberghiera** - sita in località Castel del Piano, in via Roma n°6, piani S1-T-I-2-3-4 censita al catasto fabbricati del comune di Castel del Piano al **Foglio 31, particella 427. Sub. 7**, categoria D/2, R.C. Euro 22.798,00.
- **Immobile 3: Immobile in corso di costruzione** – sito in località Castel del Piano, in via Roma n°6, piani S1-T-I, censito al catasto fabbricati del comune di Castel del Piano al **Foglio 31, particella 427. Sub. 8**, categoria F/4.

I beni di cui sopra risultano all'attualità essere intestati a:



In forza nell'atto di \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ presso l'Ufficio Provinciale del Territorio \_\_\_\_\_ o in data \_\_\_\_\_ di cui a \_\_\_\_\_, Registro Particolare \_\_\_\_\_, le unità immobiliari risultano essere pignorate per la quota di 1/1 della proprietà.

#### 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

Allo stato, risultano essere pendenti due contratti di locazione:

- Il primo tra la società esecutata e \_\_\_\_\_ Con sede in \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, avente ad oggetto la locazione del complesso alberghiero \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_ con un canone annuale pari ad \_\_\_\_\_
- Il secondo tra la società esecutata e \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, avente ad oggetto la locazione del complesso alberghiero dal \_\_\_\_\_ con un canone annuale pari ad \_\_\_\_\_

Entrambi i contratti sono stati registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Siena, rispettivamente, il \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

Benché i suddetti contratti siano stati conclusi con società aventi ragioni sociali differenti sembrerebbe la stessa compagine sociale (probabilmente trasformata nelle more), e che il secondo sostituisca il primo, posto che il codice fiscale e la partita iva sono i medesimi e nel secondo contratto si richiama espressamente il primo a pagina 2 ove viene specificato che “\_\_\_\_\_”

\_\_\_\_\_ aderisce alla richiesta di sottoscrizione di un nuovo \_\_\_\_\_



contratto di locazione che, di fatto, a fronte degli impegni assunti dalla Condittrice, si limita a prolungare la durata del precedente contratto per un periodo inferiore a tre anni (..) e che "la società \_\_\_\_\_" già conduttrice del complesso immobiliare in forza di contratto di locazione \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ interessa ad effettuare importanti interventi edili di manutenzione straordinaria e di miglioramento della struttura ricettiva (...)"

In ordine a quest'ultimo aspetto si rappresenta che, alla data dei due accessi effettuati in data 02/04/21 e in data 03/12/22, non risultavano in essere lavori di alcun tipo.

Inoltre, ad espressa domanda rivolta ai competenti uffici comunali a mezzo pec, gli stessi hanno dichiarato che alla data di oggi non sono più state presentate pratiche ulteriori rispetto a quelle già acquisite.

*(Per maggiori chiarimenti si veda Allegato 6 \_ Contratti di Locazione)*

#### 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 RIENTRA 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;*

11.1 Al momento del sopralluogo e della stesura della presente relazione, NON GRAVANO sull'immobile oggetto di stima i presenti vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità;

#### 11.2

Al momento del sopralluogo e della stesura della presente relazione, per le informazioni che è stato



possibile reperire, NON GRAVANO sull'immobile oggetto di stima *oneri di natura condominiale*.

### 11.3

Al momento del sopralluogo e della stesura della presente relazione NON GRAVANO sugli immobili oggetto di stima *diritti demaniali o usi civici*.

### 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

Nella consapevolezza di fornire stima nell'ambito di una esecuzione immobiliare, si ritiene opportuno determinare il valore, alla data odierna, dei beni in perizia tramite "procedimento sintetico comparativo" operando 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 equiparabili per tipologia a quelli in oggetto, situati nella medesima zona e risultanti all'attualità in perfette condizioni manutentive;
- **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 superficiaria rilevata.

## 12.2 STIMA

Per gli immobili in oggetto, in base a quanto sopra espresso, si ritiene che possa essere stimato il seguente valore unitario riferito alla Superficie Commerciale, considerando anche l'incidenza delle altre superfici pertinenti ed accessorie:

**IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE** valore medio compravendita € 800,00 al mq di superficie commerciale

Tenendo conto dei seguenti coefficienti di riduzione:

- Destinazione turistico-ricettiva degli immobili (0,1);
- Ubicazione della struttura (0,1);
- Contratti di locazione in essere (0,1);
- Stato di fatto rilevato difforme dall'ultimo stato concessionato e opere necessarie per la regolarizzazione delle difformità (0,1);
- Presenza di area a cantiere per la parte in ampliamento non ancora conclusa, necessità di presentazione di pratica edilizia per rilascio nuovo titolo edilizio per il completamento delle opere, costi da sostenere per la realizzazione delle opere (0,2);

Si ritiene di dover applicare un **coefficiente di riduzione pari 0,6**.

$$\text{€/mq } 800,00 \times 0,6 = \text{€/mq } 480,00$$

Per cui avremo che **VALORE MEDIO COMPRAVENDITA € 480,00 AL MQ DI SUPERFICIE COMMERCIALE**

## 12.3 VALORE DEGLI IMMOBILI

Tenuto conto del calcolo effettuato per la valutazione delle superfici commerciali di cui al punto "2.2 **CONSISTENZA – DATI E INDICI METRICI DELL'IMMOBILE**":





SUPERFICIE COMMERCIALE Immobile 1 F. 31, part. 427, sub. 6	€/mq	VALORE €
900 mq	480,00 €	432.000,00 €

SUPERFICIE COMMERCIALE Immobile 2 F. 31, part. 427, sub. 7	€/mq	VALORE €
3.000 mq	480,00 €	1.440.000,00 €

SUPERFICIE COMMERCIALE Immobile 3 F. 31, part. 427, sub. 8	€/mq	VALORE €
1.900 mq	480,00 €	912.000,00 €

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE	€/mq	VALORE TOTALE €
5.800 mq	480,00 €	2.784.000,00 €

Valore che si arrotonda in 2.800.000,00 € (duemilioneottocentomila euro)

*In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva*



## 12.4 FORMAZIONE DEI LOTTO DI VENDITA

### LOTTO "I"

#### Descrizione generica proprietà

I beni immobili oggetto della presente stima sono ubicati lungo la via principale della Località di Castel del Piano (GR) e sono costituiti da un fabbricato principale che si sviluppa su 4 piani fuori terra e 1 piano entro terra destinato ad albergo/ristorante, comprendente locali per la conduzione alberghiera ed ampia resede privata.

Il fabbricato (sub. 7) è oggetto di una recente ristrutturazione totale e presenta una pianta pressoché rettangolare, con struttura originaria in muratura e tetto in legno a falde inclinate rivestito in laterizio. Le facciate sono intonacate in colore rosso e sono presenti alcuni elementi decorativi lapidei in colore grigio chiaro come le cornici delle finestre e le pietre d'angolo. Gli infissi esterni sono chiari, dotati di scuri interni. L'accesso alla struttura è costituito da un corpo aggettante la sagoma del fabbricato dove si trova la hall, al piano terra sono ubicati i servizi per gli ospiti come reception, sale bar e ristorante, mentre ai piani superiori sono distribuite le 39 camere della struttura; al piano interrato si trovano i servizi per il personale come spogliatoi e magazzini. L'ampia corte pertinenziale (sub. 6) circonda il corpo di fabbrica ed è lasciata a giardino con alcune aiuole decorative, per lo più viene utilizzata come parcheggio interno per gli ospiti dell'albergo.

Sulla parte tergale del fabbricato vi è un ampio volume di due piani fuori terra e uno interrato (sub. 8), di recente realizzazione, semifinito esternamente e lasciato al grezzo nelle parti interne; al momento del sopralluogo infatti risulta essere presente un cantiere per il compimento della presente porzione di fabbricato, che avrebbe dovuto ospitare nuove camere e un'area centro benessere con piscina al piano interrato.

#### Descrizione consistenze proprietà

- **Immobilabile 1: Bene comune non censibile - Partita speciale A** sito in località Castel del Piano, in via Roma n°6 a piano T, censito al catasto fabbricati del comune di Castel del Piano al **Foglio 31, particella 427. Sub. 6**

La corte esterna presenta una superficie di circa 9.000 mq al netto del fabbricato.

- **Immobilabile 2: Struttura alberghiera** - sita in località Castel del Piano, in via Roma n°6, piani SI-T-I-2-3-4 censita al catasto fabbricati del comune di Castel del Piano al **Foglio 31, particella 427. Sub. 7**, categoria D/2, R.C. Euro 22.798,00.

Il fabbricato presenta le seguenti consistenze:

#### PIANO TERRA



Reception - sala bar - sale ristorante – cucina - servizi

Si accede alla struttura dalla corte pertinenziale che circonda il fabbricato; una hall di ingresso di circa 50 mq conduce alla reception dell'albergo e alla rampa scale e ascensore che conducono ai piani superiori, per una superficie complessiva di circa 100 mq. A sinistra della reception si trova l'area dedicata alla sala bar, costituita da una prima stanza con bancone bar, un grande salone attiguo allestito con tavoli e sedie ed una zona dedicata ai servizi igienici comuni (uomini, donne, disabili e nursery), per complessivi 170 mq circa. Dal salone si accede ad una grande sala ristorante, sopraelevata rispetto alla prima e grande circa 160 mq. A destra della reception invece si trova una seconda sala ristorante di modeste dimensioni pari a circa 56 mq, sul fondo della quale si trova un servizio igienico comune ed uno per disabili. Entrambe le sale ristorante sono comunicanti con la cucina di circa 105 mq, che si trova precisamente sul retro della reception. Dalla sala cucina si accede alla corte esterna pavimentata di circa 400 mq. A destra della cucina e precisamente in continuità con la sala ristorante più piccola si trova un vano allestito con cella frigorifera, montacarichi e ripostiglio di circa 40 mq; da qui una rampa scale conduce al piano interrato dedicato agli ambienti di servizio per il personale dell'albergo.

#### PIANO INTERRATO

Magazzini- spogliatoio uomini e donne

Al piano interrato si accede tramite una rampa scale interna, ubicata vicino al vano di servizio della cucina del piano terra. Dal pianerottolo, alla base della rampa di scale, si accede a sinistra, ad una stanza dedicata a magazzino e vani per montacarichi di circa 50 mq complessivi. Frontalmente una porta conduce ad un corridoio che da accesso in senso orario, ad una porta che conduce all'esterno del fabbricato nell'area da completare sempre allestita a cantiere, sul lato lungo del disimpegno invece troviamo prima lo spogliatoio degli uomini con servizio igienico di circa 18 mq e adiacente lo spogliatoio delle donne con servizio igienico di medesime dimensioni; sul lato destro del corridoio una porta conduce ad un secondo disimpegno comunicante con l'esterno, sul quale si affaccia il vano tecnico dell'ascensore ed un magazzino allo stato grezzo di circa 65 mq, aperto sull'area cantiere in fase di completamento.

- N.B.: Come già anticipato nella descrizione generale del fabbricato, al piano interrato, al momento del sopralluogo, si riscontra la presenza di una vasta area adibita a cantiere; nello specifico sono presenti opere in cemento armato ed in muratura allo stato grezzo per la realizzazione di una piscina e di un'area dedicata a centro benessere e vani di servizio ricadenti nel F. 31, part. 427, sub.8, successivamente descritto.

Si evidenzia però, che al piano interrato, una porzione del presente sub.7, nonostante sia stata



dichiarata erroneamente agibile, risulta invece essere da ultimare e non agibile.

#### PIANO PRIMO

18 Camere – ufficio – locale deposito - spa

Il primo piano è quasi interamente occupato dalle camere per gli ospiti di dimensioni variabili, se ne contano infatti 18 delle 39 totali, di cui una per persone disabili. Vi si accede dalla rampa scale e ascensore ubicati a sinistra della reception al piano terra. Una volta sbarcati, a sinistra dell'ascensore troviamo un ufficio di circa 15 mq che dà accesso ad un loggiato di circa 50 mq e ad una terrazza di 65 mq posti sul lato tergale del fabbricato; a destra dell'ascensore si trova un piccolo locale deposito e una stanza di 9 mq adibita a sala massaggio. La restante superficie del primo piano è occupata dalle camere con bagno privato ad eccezione di due stanze di 25 mq ciascuna ubicate sul fondo del corridoio di distribuzione, al momento del sopralluogo adibite a centro benessere.

#### PIANO SECONDO

8 Camere – 3 locali deposito

Il piano secondo è occupato da 8 camere per gli ospiti di dimensioni variabili di cui 3 con piccolo balcone sul fronte del fabbricato ed una dotata di accesso ad una grande terrazza sul retro. Sono presenti anche 3 locali deposito di modeste dimensioni e un loggiato comune di circa 55 mq sempre sulla parte tergale del fabbricato con rampa scala antincendio esterna.

#### PIANO TERZO

9 Camere – 3 locali deposito – servizio igienico

Il piano terzo è occupato da 9 camere per gli ospiti di dimensioni variabili di cui 3 con piccolo balcone sul fronte del fabbricato. Sono presenti anche 3 locali deposito di modeste dimensioni, un servizio igienico comune ed un loggiato comune di circa 55 mq sulla parte tergale del fabbricato con rampa scala antincendio esterna.

#### PIANO SOTTOTETTO

2 Appartamenti – 1 locale deposito

Il piano quarto sottotetto ospita due piccoli appartamenti, ciascuno di complessivi 50 mq circa, dotati di 2 camere con relativo servizio igienico privato ed un'ampia zona giorno con angolo cottura. L'appartamento a destra della rampa scale dispone di accesso ad una terrazza di circa 30 mq. Sbarcando delle scale a sinistra si trova un piccolo locale deposito e l'accesso ad una terrazza comune con rampa scala antincendio esterna.

- **Immobile 3: Immobile in corso di costruzione** – sito in località Castel del Piano, in via Roma n°6, piani S1-T-I, censito al catasto fabbricati del comune di Castel del Piano al **Foglio 31, particella 427. Sub. 8**, categoria F/4.



Il fabbricato in costruzione non ultimato è costituito da un ampio volume di due piani fuori terra e uno interrato (sub. 8), di recente realizzazione, semifinito esternamente e lasciato al grezzo nelle parti interne; al momento del sopralluogo infatti risulta essere presente un cantiere per il compimento della presente porzione di fabbricato, che avrebbe dovuto ospitare nuove camere e un'area centro benessere con piscina al piano interrato. La superficie complessiva è di circa 3.700 mq.

#### Confini

- **Unità immobiliare 1:** Foglio 31, particella 421; Foglio 31, particella 1417; Foglio 31, particella 453.
- **Unità immobiliare 2:** Foglio 31, particella 427. Sub. 6 e Foglio 31, particella 427. Sub.
- **Unità immobiliare 3:** Foglio 31, particella 427. Sub. 6 e Foglio 31, particella 427. Sub. 7.

#### Intestazione:

I beni di cui sopra risultano essere intestati a:

#### Documentazione urbanistica e conformità:

La pratica edilizia originaria non è stata rinvenuta, comunque sia, si riscontra la presenza del fabbricato già alla data del 1954 come da rilievo fotografico aereo visibile sulla Fototeca pubblica della Regione Toscana. Sono state rinvenute e trasmesse le pratiche edilizie \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_, che descrivono una serie di interventi di ristrutturazione ed ampliamento iniziati nel 2008 e ancora da terminare. A completamento parziale dei lavori, sono state presentate tre fine lavori consecutive con relative dichiarazioni di agibilità, che delineano l'ultimo stato legittimo complessivo dell'immobile. Nello specifico l'ultimo stato legittimo del **PIANO INTERRATO – PIANO TERRA – PIANO PRIMO – PIANO SECONDO** è attestato dalla fine lavori e **consistenza finale di Agosto 2014** mentre **PIANO TERZO – PIANO SOTTOTETTO** è attestato dalla fine lavori e **consistenza finale di Aprile 2015**.

Gli immobili **non sono completamente conformi all'ultimo stato legittimo depositato**, le opere di lieve entità (modifica tramezzi e tamponamento finestre) realizzate nella porzione di fabbricato agibile possono essere sanate mediante presentazione di segnalazione certificata inizio attività in sanatoria, mentre per quanto riguarda le opere realizzate nella porzione di fabbricato in via di costruzione è necessario acquisire nuovo permesso di costruire per il completamento del progetto precedentemente approvato in quanto l'ultimo titolo edilizio risulta essere decaduto.



Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.

PREZZO BASE LOTTO "I":  
2.800.000,00 €  
(duemilioneottocentomila euro)

**ELENCO ALLEGATI:**

- Allegato 1 \_ Documentazione catastale*
- Allegato 2 \_ Documentazione fotografica*
- Allegato 3 \_ Documentazione tecnica*
- Allegato 4 \_ Documentazione urbanistica*
- Allegato 5 \_ Ispezioni ipotecarie*
- Allegato 6 \_ Contratti di Locazione*

Grosseto, 17/12/2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Arch. Francesca Mazzini



