

TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO
Procedura Esecuzione Immobiliare 45/2019

Promossa da:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

(Giudice dell'Esecuzione D.ssa Cristina Nicolò)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Grosseto, MARZO 2022

L'Esperto Estimatore
Ing. Civile e Ambientale Iunior
Mauro Masetti



INCARICO E QUESITI

Il sottoscritto Ing. Mauro Masetti, nato ad Orbetello il 13/09/1977, codice fiscale MST MRA 77P13 G088J, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto nella sezione B, al numero 26/B, libero professionista con studio professionale in Grosseto, Via Bolzano 20, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di redigere perizia estimativa dei beni descritti nell'atto di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto, ovvero Verbale di Pignoramento Immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Grosseto C.F. 80000820532 in data 22/02/2019 Repertorio n. 381, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 25/03/2019 al numero 2796 del Registro Particolare ed al numero 3868 del Registro Generale, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] gravante per la quota di 1/1 della Piena Proprietà, sugli immobili siti nel Comune di Pitigliano, censiti al Catasto Terreni al Foglio 17 Particelle 143, 188 e 191 e sull'immobile censito al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 17 Particella 17 Subalterno 7 (attuale Subalterno 8). In data 10/05/2019, veniva prestato giuramento di rito, per l'espletamento dell'incarico in relazione ai seguenti quesiti:

1° QUESITO

verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cpc (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti e inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

2° 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, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

3° QUESITO

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

4° 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, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico-edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati, indicando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n.47;

7° QUESITO

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

8° QUESITO



dica, se l'immobile è pignoramento solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

9° QUESITO

accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione di pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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;

11° QUESITO

indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

12° 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 alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta



opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ad anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Dispone inoltre che il CTU:

- a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) **depositi**, nel rispetto delle vigenti normative concernenti il deposito telematico degli atti processuali, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in modalità telematica, almeno **TRENTA** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 cpc per l'emissione dell'ordinanza di vendita;
- c) **intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 cpc per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- d) **allegghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);
- e) **allegghi** alla relazione la planimetria catastale del bene, la visura catastale attuale, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- f) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;



PREMESSA - BENI OGGETTO DI STIMA

I beni oggetto d'esecuzione sono quelli riportati nel Verbale di Pignoramento Immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Grosseto C.F. 80000820532 in data 22/02/2019 Repertorio numero 381, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 25/03/2019 al numero 2796 del Registro Particolare ed al numero 3868 del Registro Generale, a favore [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] gravante per la quota di 1/1 della Piena Proprietà, sugli immobili siti nel Comune di Pitigliano, censiti al Catasto Terreni al Foglio 17 Particelle 143,188 e 191 e sull'immobile censito al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 17 Particella 17 Subalterno 7 (attuale Subalterno8).

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto ha svolto le opportune analisi dello stato dei luoghi, compiuto ricerche, indagini di mercato e ogni altra operazione finalizzata all'ottenimento del valore dei beni e a rispondere ai quesiti formulati, come di seguito.

In data 20 gennaio 2020 Prot. 1452 il sottoscritto richiedeva l'accertamento della presenza di eventuali contratti di locazione all'Agenzia delle Entrate di Grosseto; l'Ente in data 22 Gennaio 2020 rispondeva segnalando l'assenza di contratti di locazione sugli immobili oggetto della presente perizia.

In data 10 febbraio 2020 Prot. 1035/1090 il sottoscritto inoltrava richiesta di rilascio di Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Pitigliano e in data 24 febbraio 2020 l'amministrazione comunale provvedeva all'inoltro della documentazione.

In data 24 gennaio 2020 Prot. 568 è pervenuta presso l'uffici del Comune di Pitigliano istanza di richiesta di ricerca delle pratiche edilizie; l'Ente in data 31 gennaio 2020 Prot. 808 comunicava la messa a disposizione della documentazione richiesta.

In data 10 febbraio 2020 Prot. 1359 è pervenuta presso l'uffici del Comune di Pitigliano seconda istanza di richiesta di ricerca delle pratiche edilizie; l'Ente in data 19 febbraio 2020 Prot. 1599 comunicava la messa a disposizione della documentazione richiesta.

In data 12 febbraio 2020 Prot. 1086 è pervenuta presso l'uffici del Comune di Pitigliano terza istanza di richiesta di ricerca delle pratiche edilizie; l'Ente in data 17 febbraio 2020 Prot. 1241 comunicava



la messa a disposizione della documentazione richiesta.

In data 26 febbraio 2021 Prot. 1785 è pervenuta presso l'uffici del Comune di Pitigliano quarta istanza di richiesta di ricerca delle pratiche edilizie; l'Ente in data 8 marzo 2021 Prot. 2014 comunicava la messa a disposizione della documentazione richiesta.

Successivamente alla richiesta presentata presso il Tribunale di Grosseto per procedere alla variazione catastale dell'immobile censito al Catasto fabbricati del Comune di Pitigliano Foglio 17, Particella 17, Subalterno 7, in data 13.02.2021 è stata data autorizzazione a procedere con le operazioni di aggiornamento catastale.

In data 10 febbraio 2020 e 24 febbraio 2021 sono stati compiuti n. 2 sopralluoghi per il rilievo e la verifica urbanistico catastale dei beni oggetto di pignoramento.



STORIA CATASTALE:

Attualmente l'immobile è identificato come **Catasto Fabbricati del Comune di Pitigliano al Foglio 17, Particella 17, Subalterno 8, Categoria D/2, Rendita Catastale € 12.241,16**, derivante da VARIAZIONE del 02/03/2022 Pratica n. GR0010406 in atti dal 03/03/2022 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 4338.1/2022) per soppressione dell'immobile Foglio 17 Particella 17 Subalterno 7, categoria D/2, Rendita Euro 12.212,75.

Precedentemente tale identificazione derivava a seguito di VARIAZIONE del 05/07/2010 Pratica n. GR0087550 in atti dal 05/07/2010 per AMPLIAMENTO- RISTRUTTURAZIONE (n. 8365.1/2010) per soppressione degli immobili Foglio 17, Particella 17, Subalterni 1,2,3,4,5,6.

PROVENIENZE:

- Decreto di trasferimento immobili atto giudiziario del 23.12.1998 Repertorio n. 1020 pubblico ufficiale Tribunale di Grosseto (c.f. 80009880537), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 19/01/1999 al Registro Particolare n. 545 e al Registro Generale n. 738, a favore della piena proprietà di 1/1 di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno.

Oggetto:

Catasto Fabbricati del Comune di Pitigliano:
Foglio 17, Particella 17, Subalterno 2, Categoria D/2;
Foglio 17, Particella 17, Subalterno 3, categoria D/2;
Foglio 17, Particella 17, Subalterno 4, Categoria D/2;
Foglio 17, Particella 17, Subalterno 5, Categoria D/2;
Foglio 17, Particella 17, Subalterno 6, Categoria D/2.

- Alla Sig. [REDACTED] in regime di comunione legale il fabbricato era pervenuto per acquisto effettuato dalla Sig.ra [REDACTED] con giusto atto di compravendita Repertorio n. 24142 del 24/05/1991 ai rogiti del notaio Indelicato Lucia di Guidonia/Montecelio trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 08/06/1991 al Registro Particolare n. 5281 e al Registro Generale n.7794.

GRAVAMI

ISCRIZIONI CONTRO:



- **Ipoteca volontaria**, concessione a garanzia di mutuo fondiario giusto atto Repertorio n. 70781 raccolta n.14837 del 29/05/2007 alle firme del Notaio Panuccio Ugo di Orbetello (c.f. PNCGUO39E25C352M), importo totale € 976.000,00, importo capitale € 610.000,00, della durata di anni 30. Iscritta presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 04/06/2007 al Registro Particolare n. 2930 e al Registro Generale n. 9693. A favore di [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà, contro [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Oggetto

Catasto Fabbricati del Comune di Pitigliano:

Foglio 17, Particella 17, Subalterno 2, Categoria D/2;

Foglio 17, Particella 17, Subalterno 3, categoria D/2;

Foglio 17, Particella 17, Subalterno 4, Categoria D/2;

Foglio 17, Particella 17, Subalterno 5, Categoria D/2;

Foglio 17, Particella 17, Subalterno 6, Categoria D/2.

Catasto Terreni del Comune di Pitigliano:

Foglio 17, Particella 143, Seminativo, 155 mq;

Foglio 17, Particella 188, Seminativo, 923 mq;

Foglio 17, Particella 191, Seminativo, 739 mq.

- **Ipoteca volontaria**, concessione a garanzia di mutuo fondiario giusto atto Repertorio n. 64724 del 20/07/2004 alle firme del Notaio Panuccio Ugo di Orbetello (c.f. PNCGUO39E25C352M), importo totale € 408.000,00, importo capitale € 255.000,00, della durata di anni 15. Iscritta presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 23/07/2004 al Registro Particolare n. 2836 e al Registro Generale n. 12566. A favore di [REDACTED] [REDACTED]) per la quota di 1/1 di piena proprietà, contro [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Oggetto: Unità negoziale 1.

Catasto Fabbricati del Comune di Pitigliano:

Foglio 17, Particella 17, Subalterno 2, Categoria D/2;

Foglio 17, Particella 17, Subalterno 3, categoria D/2;

Foglio 17, Particella 17, Subalterno 4, Categoria D/2;

Foglio 17, Particella 17, Subalterno 5, Categoria D/2;

Foglio 17, Particella 17, Subalterno 6, Categoria D/2.



Catasto Terreni del Comune di Pitigliano:

Foglio 17, Particella 143, Seminativo, 155 mq;

Foglio 17, Particella 188, Seminativo, 923 mq;

Foglio 17, Particella 191, Seminativo, 739 mq.

Unità negoziale 2.

Catasto Fabbricati del Comune di Pitigliano, Foglio 17, Particella 17, Subalterno 1, ente comune.

- **Ipoteca volontaria**, concessione a garanzia di mutuo atto Repertorio n. 48983 del 30/08/1999 alle firme del Notaio Panuccio Ugo di Orbetello (c.f. PNCGUO39E25C352M), importo totale Lit.1.440.000.000 (€ 743.697,93), importo capitale Lit.900.000.000 (€ 464.811,20) della durata di anni 15. Iscritta presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 03/09/1999 al Registro Particolare n. 2383 e al Registro Generale n. 12854. A favore [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà - domicilio ipotecario eletto Pitigliano Piazza Della Repubblica 3/4 - contro [REDACTED] [REDACTED]) per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Oggetto:

Catasto Fabbricati del Comune di Pitigliano:

Foglio 17, Particella 17, Subalterno 2, Categoria D/2;

Foglio 17, Particella 17, Subalterno 3, categoria D/2;

Foglio 17, Particella 17, Subalterno 4, Categoria D/2;

Foglio 17, Particella 17, Subalterno 5, Categoria D/2;

Foglio 17, Particella 17, Subalterno 6, Categoria D/2.

TRASCRIZIONI CONTRO:

- Atto esecutivo o cautelativo, **verbale di pignoramento** immobili giusto atto giudiziario Repertorio n. 381 notificato in data 22/02/2019 dall'Ufficiale Giudiziario di Grosseto (c.f. 80000820532) e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 25/03/2019 al Registro Particolare n. 2796 e al Registro Generale n. 3868. A favore [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà, contro [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Oggetto:

Catasto Fabbricati del Comune di Pitigliano:

Foglio 17, Particella 17, Subalterno 7, Categoria D/2 (attualmente censito come Subalterno 8)



a favore di [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà, contro [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà, come bene personale.

Oggetto:

Catasto Terreni del Comune di Pitigliano:
Foglio 17, Particella 143, Seminativo, 155 mq;
Foglio 17, Particella 188, Seminativo, 923 mq;
Foglio 17, Particella 191, Seminativo, 739 mq.

- **Compravendita** giusto atto pubblico notarile Repertorio n. 2898 del 09/08/1971 alle firme del Notaio Gabriele Pastore di Pitigliano, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 28/09/1971 al Registro Particolare n. 6203 e al Registro Generale n. 8930.

Quote di proprietà:

a favore di [REDACTED] per la piena proprietà di 1/1, contro [REDACTED] per la piena proprietà di 1/1.

Oggetto:

Catasto Terreni del Comune di Pitigliano:
Foglio 12, Particella 213, terreno, 1160 mq.

- **Permuta** atto Repertorio n. 486 raccolta n. 275 del 02/06/1958 alle firme del notaio Ermanno Fiore di Pitigliano, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 25/06/1958 al Registro Particolare n. 2644 e al Registro Generale n. 3220.

Quote di proprietà:

a favore [REDACTED] la piena proprietà di 1/2, contro [REDACTED] per la piena proprietà di 1/2.

N.B.: sugli immobili oggetto di permuta gravava il diritto di 1/3 di usufrutto a favore [REDACTED]

Oggetto:

Catasto Terreni del Comune di Pitigliano:
Foglio 16, Particella 81, terreno, 2630 mq;
Foglio 17, Particella 18, terreno,
Foglio 17, Particella 27, terreno.

- **Divisione** Repertorio n. 486 raccolta n.275 del 02/06/1958 alle firme del notaio Ermanno Fiore di Pitigliano, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 25/06/1958 al Registro



Particolare n. 2643 e al Registro Generale n. 3219.

Quote di proprietà Unità negoziale 1:

a favore di [redacted] per la piena proprietà di 1/2, contro [redacted]
[redacted] per la piena proprietà di 1/12, [redacted]
[redacted] per la piena proprietà di 1/12, [redacted] per la piena
proprietà di 1/12, [redacted] per la piena proprietà di 1/12 [redacted]
[redacted] per la piena proprietà di 1/12, [redacted]
[redacted] per la piena proprietà di 1/12.

Oggetto Unità negoziale 1:

Catasto Terreni del Comune di Pitigliano

Foglio 17, Particella 18, terreno;

Foglio 17, Particella 27, terreno;

Foglio 16, Particella 81, terreno.

Quote di proprietà Unità negoziale 2

a favore [redacted] per la piena proprietà di 1/1, contro [redacted]
[redacted] per la piena proprietà di 1/6, [redacted]
[redacted] per la piena proprietà di 1/6, [redacted] per la piena
proprietà di 1/6, [redacted] per la piena proprietà di 1/6 [redacted]
[redacted] per la piena proprietà di 1/6 [redacted]
[redacted] per la piena proprietà di 1/6.

N.B.: divisione di beni pervenuti per successione di [redacted]
[redacted]. I beni oggetto di divisione sono gravati da usufrutto di 1/3 a favore di
[redacted]).

Oggetto Unità negoziale 2:

Catasto Terreni del Comune di Pitigliano:

Foglio 16, Particella 174, terreno;

Foglio 16, Particella 176, terreno.

GRAVAMI

ISCRIZIONI CONTRO:

- **Ipoteca volontaria**, concessione a garanzia di mutuo fondiario giusto atto Repertorio n. 70781 raccolta n.14837 del 29/05/2007 alle firme del Notaio Panuccio Ugo di Orbetello (c.f. PNCGUO39E25C352M), importo totale € 976.000,00, importo capitale € 610.000,00, della durata di anni 30. Iscritta presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 04/06/2007 al Registro



Particolare n. 2930 e al Registro Generale n. 9693. A favore di [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 di piena
proprietà, contro [REDACTED] per
la quota di 1/1 di piena proprietà.

Oggetto

Catasto Fabbricati del Comune di Pitigliano:

Foglio 17, Particella 17, Subalterno 2, Categoria D/2;

Foglio 17, Particella 17, Subalterno 3, categoria D/2;

Foglio 17, Particella 17, Subalterno 4, Categoria D/2;

Foglio 17, Particella 17, Subalterno 5, Categoria D/2;

Foglio 17, Particella 17, Subalterno 6, Categoria D/2.

Catasto Terreni del Comune di Pitigliano:

Foglio 17, Particella 143, Seminativo, 155 mq;

Foglio 17, Particella 188, Seminativo, 923 mq;

Foglio 17, Particella 191, Seminativo, 739 mq.

- **Ipoteca volontaria**, concessione a garanzia di mutuo fondiario giusto atto Repertorio n. 64724 del 20/07/2004 alle firme del Notaio Panuccio Ugo di Orbetello (c.f. PNCGUO39E25C352M), importo totale € 408.000,00, importo capitale € 255.000,00, della durata di anni 15. Iscritta presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 23/07/2004 al Registro Particolare n. 2836 e al Registro Generale n. 12566. A favore di [REDACTED]
[REDACTED]) per la quota di 1/1 di piena proprietà, contro [REDACTED]
[REDACTED]) per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Oggetto: Unità negoziale 1.

Catasto Fabbricati del Comune di Pitigliano:

Foglio 17, Particella 17, Subalterno 2, Categoria D/2;

Foglio 17, Particella 17, Subalterno 3, categoria D/2;

Foglio 17, Particella 17, Subalterno 4, Categoria D/2;

Foglio 17, Particella 17, Subalterno 5, Categoria D/2;

Foglio 17, Particella 17, Subalterno 6, Categoria D/2.

Catasto Terreni del Comune di Pitigliano:

Foglio 17, Particella 143, Seminativo, 155 mq;

Foglio 17, Particella 188, Seminativo, 923 mq;

Foglio 17, Particella 191, Seminativo, 739 mq.

Unità negoziale 2.



Catasto Fabbricati del Comune di Pitigliano, Foglio 17, Particella 17, Subalterno 1, ente comune.

TRASCRIZIONI CONTRO:

- **atto tra vivi, costituzione di diritti reali a titolo oneroso**, atto pubblico notarile n. 64636/12691 del 13/07/2004 notaio Panuccio Ugo di Orbetello (c.f. PNCGUO39E25C352M), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 29/07/2004 al Registro Particolare n. 8288 e al Registro Generale n. 12916.

Quote di proprietà Unità negoziale 1:

contro [REDACTED] per 1/1 di servitù.

Oggetto Unità negoziale 1:

Catasto Terreni del Comune di Pitigliano
Foglio 17, Particella 188, terreno.

Quote di proprietà Unità negoziale 2:

a favore [REDACTED] per 0/0 di servitù.

Oggetto Unità negoziale 2:

Catasto Terreni del Comune di Pitigliano
Foglio 17, Particella 152, terreno;
Foglio 17, Particella 144, terreno;
Foglio 17, Particella 190, terreno;
Foglio 17, Particella 192, terreno.

- Atto esecutivo o cautelativo, **verbale di pignoramento** immobili giusto atto giudiziario Repertorio n. 381 notificato in data 22/02/2019 dall'Ufficiale Giudiziario di Grosseto (c.f. 80000820532) e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 25/03/2019 al Registro Particolare n. 2796 e al Registro Generale n. 3868. A favore [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà, contro [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Oggetto:

Catasto Fabbricati del Comune di Pitigliano:
Foglio 17, Particella 17, Subalterno 7, Categoria D/2 (attualmente censito come Subalterno 8)



Catasto Terreni del Comune di Pitigliano:

Foglio 17, Particella 143, Seminativo, 155 mq;

Foglio 17, Particella 188, Seminativo, 923 mq;

Foglio 17, Particella 191, Seminativo, 739 mq.

Da una comparazione tra l'ispezione ipotecaria effettuata e quanto annotato nella Relazione Ventennale Notarile relativa ai terreni si rileva che non è citata la seguente iscrizione:

- **Ipoteca volontaria**, concessione a garanzia di mutuo fondiario giusto atto Repertorio n. 64724 del 20/07/2004 alle firme del Notaio Panuccio Ugo di Orbetello (c.f. PNCGUO39E25C352M), importo totale € 408.000,00, importo capitale € 255.000,00, della durata di anni 15. Iscritta presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 23/07/2004 al Registro Particolare n. 2836 e al Registro Generale n. 12566. A favore di [REDACTED] [REDACTED]) per la quota di 1/1 di piena proprietà, contro [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Oggetto: Unità negoziale 1.

Catasto Fabbricati del Comune di Pitigliano:

Foglio 17, Particella 17, Subalterno 2, Categoria D/2;

Foglio 17, Particella 17, Subalterno 3, categoria D/2;

Foglio 17, Particella 17, Subalterno 4, Categoria D/2;

Foglio 17, Particella 17, Subalterno 5, Categoria D/2;

Foglio 17, Particella 17, Subalterno 6, Categoria D/2.

Catasto Terreni del Comune di Pitigliano:

Foglio 17, Particella 143, Seminativo, 155 mq;

Foglio 17, Particella 188, Seminativo, 923 mq;

Foglio 17, Particella 191, Seminativo, 739 mq.

Unità negoziale 2.

Catasto Fabbricati del Comune di Pitigliano, Foglio 17, Particella 17, Subalterno 1, ente comune.



RISPOSTA AL 2° QUESITO:

Eseguite le verifiche preliminari di cui all'art. 567 2° comma del c.p.c., il sottoscritto, si recava, nei tempi sopra descritti, presso gli immobili sottoposti ad esecuzione immobiliare per eseguirne il sopralluogo. Di seguito è descritto quanto accertato.

LA LOCALITÀ E LA ZONA

Gli immobili pignorati sono situati nel Comune di Pitigliano, precisamente in Località Casone, ovvero lungo la strada Regionale Maremmana n. 74.

Gli immobili sono collocati al confine nord est del territorio comunale, infatti distano circa soli 4 km dalla frazione di San Quirico di Sorano e sono a meno di un chilometro dal confine regionale con il Lazio; rispetto al capoluogo di comune sono distati circa 10 km.

La zona si trova nel cuore degli altopiani tufacei, a circa 300 m s.l.m. dove un tempo la forza erosiva dei fiumi ed i numerosi affluenti, ha portato ad un'erosione lungo i percorsi dei corsi d'acqua, tale da creare un fenomeno di profonde valli scolpite simili a canali, alternate da pianori. Questo fenomeno è stato reso possibile dall'elevata presenza di tufo e della componente sabbiosa, materiali che hanno caratterizzato oltre i paesaggi anche l'architettura insediativa del posto.

Nonostante la zona sia particolarmente interessante dal punto di vista storico-testimoniatale, architettonico e paesaggistico, tranne che per i maggiori centri abitati dove la popolarità è piuttosto preminente, non gode di una notevole notorietà.

Questo ha comportato la nascita negli ultimi anni di numerose strutture ricettive, principalmente agrituristiche, solamente nell'immediata vicinanza dei centri maggiori quali Pitigliano, Sorano e Sovana, limitando l'accentramento delle attrezzature, della logistica e delle infrastrutture a questi centri abitati, ma privando i restanti territori, tra cui la zona in oggetto della località del Casone, dei maggiori servizi, dove vengono garantiti solo le minime prestazioni standard per lo svolgimento della normale vita quotidiana.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Gli immobili pignorati consistono in un complesso edilizio (**Catasto Fabbricati del Comune di Pitigliano al Foglio 17, Particella 17, Subalterno 8, Categoria D/2, Rendita Catastale € 12.241,16**), ovvero in un albergo denominato [REDACTED] a tre stelle, costituito da 20 camere per la maggior parte matrimoniali per 34 posti letto, dotate di locali e spazi per l'esercizio della ristorazione.

Le unità immobiliari invece censite al **Catasto Terreni del Comune di Pitigliano al Foglio 17**, ovvero le **Particella 143 (Seminativo arboreo, Classe 3, Superficie 155 mq, R.D. € 0.48, R.A. € 0.40)**, **Particella 188 (Seminativo, Classe 3, Superficie 923 mq, R.D. € 2.86, R.A. € 2.86)**, **Particella**



191 (Seminativo, Classe 4, Superficie 739 mq, R.D. € 0.57, R.A. € 0.76) costituiscono parte integrante della corte dell'albergo.

Il complesso dei beni pignorati confina:

- a nord-ovest con la strada dell'Orticaia;
- a ovest con la strada Regionale maremmana n. 74 e con la Particella 26 intestata a DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO RAMO STRADE per la quota di proprietà di 1000/1000;
- a sud ed est con le Particelle 144, 192, 189, 190 e 150 intestata a [REDACTED] per la quota di proprietà di ½ ciascuno;
- a nord con la Particella 144 intestata a [REDACTED] per la quota di proprietà di 1000/1000.

Sulla particella 17 oltre ad insistere il fabbricato principale, è presente la pertinenza dell'albergo ampia circa più di 7000 mq costituita da verde adibito a giardini e parcheggi esclusivi dei clienti dell'albergo, inoltre sono presenti alcuni manufatti strumentali attività alberghiera.

Gli immobili essendo posti lungo la strada Regionale Maremmana n. 74, prestano due ingressi carrabili distinti, collegati poi all'area parcheggio e di deposito bagagli dell'albergo.

In fase di sopralluogo lo stato dell'albergo e il suo intorno sono risultati in totale stato di abbandono, l'attività infatti è stata cessata da qualche anno e durante questo periodo non sono mai state eseguite opere di manutenzione.

All'esterno la corte è costituita da giardini oramai desueti ma che lasciano intendere la precedente avvenenza al momento in cui prestavano servizio, ovvero si tratta di aiuole perimetrate da muretti e siepi poste a quote diverse e contornate da piccoli percorsi pedonali e abbondanti alberature di medio e alto fusto.

I locali serventi l'esercizio alberghiero consistono in un magazzino per il deposito e rimessaggio e in una tettoia adibita alla somministrazione stagionale dei pasti del ristorante.

Il primo è posto a nord della pertinenza, in maniera più nascosta essendo un locale di servizio e deposito. La relativa superficie utile è di 38 m; la struttura è in muratura portante in blocchi di tufo e la copertura in lamiera grecata, la pavimentazione interna è costituita da una platea in cemento e come aperture sono presenti solamente la porta d'ingresso e una finestra, entrambe poste sui lati corti del manufatto.

Il secondo è posizionato a sud, sul fronte principale dello stabile, consiste in un'ampia tettoia adibita a terrazza con vista, adoperata come spazio per la consumazione all'aperto del ristorante dell'albergo. La struttura è costituita da pilastri e capriate in legno con sovrastante manto di copertura in laterizio, presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica e su tre lati è delimitata da un muretto in tufo. Posto poi a sud-est della Particella 17 è presente un piccolo manufatto adibito per il contatore dell'energia elettrica, di modeste dimensioni inferiori a 1.50 m di altezza.

L'albergo consiste in un complesso immobiliare costruito intorno alla fine degli anni '70, realizzato in cemento armato e muratura di tamponamento, le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate con colori terrosi, la copertura è in parte a falda e in parte costituita da copertura piana. L'edificio è sviluppato su tre livelli fuori terra e uno parzialmente interrato; l'architettura della struttura è irregolare, composta da vuoti e pieni creati dalle rientranze e dalle sporgenze dei terrazzi.

Il piano terra, a cui si accede da una piccola veranda vetrata, è dedicato alla ricezione della clientela, oltre che alla ristorazione, sono infatti presenti la reception, con di fronte il bar, un'ampia sala per la somministrazione dei pasti del ristorante, corredata di ampie vetrate sui lati corti e di un grosso caminetto posto in posizione centrale. Trovano spazio sempre a questo livello i locali cucina, dispensa, servizi igienici adibiti sia per i dipendenti che per i clienti dell'albergo, inoltre sono presenti una camera matrimoniale e una singola corredate di bagno privato. Sul lato del fronte tergale dell'immobile, mediante il passaggio diretto dalla cucina del ristorante, si accede ad uno spazio chiuso da vetrate creato per dare un accesso riparato alla cella frigo posta all'esterno in aderenza al fabbricato.

L'accesso ai livelli superiori è garantito da un vano scale a quattro rampe; ai piani sono presenti le camere da letto ciascuna dotata di bagno e terrazzo privato, in totale si tratta di 13 camere al piano primo e 5 al piano secondo. Per di più su quest'ultimo livello sono presenti alcune soffitte ricavate nel sotto tetto, accessibili esternamente da alcune terrazze.

Complessivamente si tratta di camere matrimoniali mediamente di circa 14 mq ciascuna, tinteggiate con colori diversi, le pavimentazioni sono in piastrelle di marmo, i bagni invece sono interamente rivestiti anche nelle pareti con piastrelle di ceramica e dotati di tutti i servizi igienici. Gli infissi delle porte finestre sono in legno con oscuranti costituiti da avvolgibili esterni; le terrazze hanno pavimentazioni in piastrelle di ceramica, i parapetti e i divisori sono invece in muratura intonacata con i colori delle facciate esterne.

Il piano parzialmente interrato è dedicato in parte ad autorimessa e in parte è predisposto per i locali di deposito, deposito dell'acqua, centrale termica e vari ripostigli e servizi igienici.

Nell'insieme la struttura, pur essendo di non recente costruzione e nonostante l'abbandono degli ultimi anni, non presenta importanti segni di insalubrità o di problematiche strutturali da doverne determinare lavori di ristrutturazione consistenti, salvo l'adeguamento di eventuali normative emanate in materia di strutture simili. Si segnala in alcune camere l'insorgenza di umidità puntuale in alcune parti del soffitto, dovuta probabilmente alla non utilizzazione dell'immobile. Nonostante tutto è forte la percezione dello stato di obsolescenza e deperimento dell'immobile sia sotto l'aspetto igienico sanitario che degli impianti e di alcune dotazioni, oltre che della necessità di un'adeguata sistemazione della corte di pertinenza, il tutto finalizzato al ripristino delle condizioni di fruibilità, sicurezza e decoro della struttura ricettiva stessa.

Riepilogo delle superfici utili suddivise per piano:

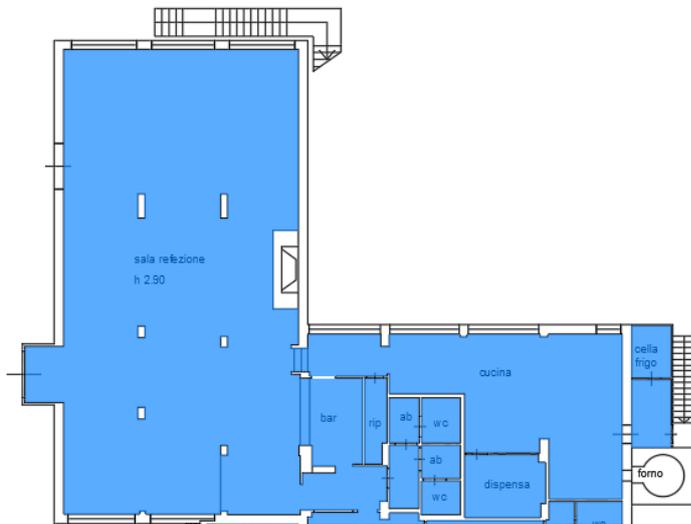
pianta piano S1



SUPERFICIE UTILE 385 mq

ALTEZZA variabile tra i 2.60
dell'autorimessa e i 2.80 – 3.00 m dei
restanti locali

pianta piano terra



SUPERFICIE UTILE 392 mq

ALTEZZA di 2.90 m

pianta piano primo



SUPERFICIE UTILE 377 mq

(si considera la porzione relativa ai locali interni comprendenti le camere e i corridoi pari al 100%, mentre viene parametrata al 60% la superficie relativa alle terrazze e sottotetti)

ALTEZZA di 2.70 m nelle camere e di 2.40 m dei corridoi

pianta piano secondo



SUPERFICIE UTILE 183 mq

(si considera la porzione relativa ai locali interni comprendenti le camere e i corridoi pari al 100%, mentre viene parametrata al 60% la superficie relativa alle terrazze e sottotetti)

ALTEZZA di 2.70 m nelle camere e di 2.40 m dei corridoi



RISPOSTA AL 3° QUESITO:

CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE E PIGNORAMENTO

I dati indicati nel pignoramento sono conformi allo stato di fatto.

Si precisa che attualmente sono stati oggetto di variazione gli identificativi catastali in riferimento all'unità immobiliare censita al **Catasto Fabbricati del Comune di Pitigliano al Foglio 17, Particella 17, Subalterno 8, Categoria D/2, Rendita Catastale € 12.241,16**, per le motivazioni riportate nel seguente Quesito 4.



RISPOSTA AL 4° QUESITO:

SITUAZIONE CATASTALE

dal confronto con la documentazione catastale agli atti e i rilievi svolti durante i sopralluoghi eseguiti, sono emerse alcune difformità.

Nella fattispecie:

- al piano primo sotto strada, è stata rilevata una nicchia in uno dei servizi igienici adibiti ai dipendenti, inoltre si è potuto constatare la demolizione del muro divisorio tra lo scannafosso e il locale adibito a contatori;
- al piano terra sono state rilevate due verande non indicate delle rappresentazioni, ovvero una posta all'ingresso dell'albergo, l'altra sul retro in aderenza al forno e al locale cella frigo, inoltre nella sala refezione è stato individuato un caminetto e una porta finestra con accesso diretto con l'esterno non presenti nelle planimetrie;
- al piano primo le dimensioni delle terrazze e di alcune stanze non sono risultate corrispondenti con quanto rilevato;
- al piano secondo sono state riscontrate difformità nelle dimensioni dei bagni oltre alla realizzazione di una porta di acceso al sottotetto.

Si è pertanto provveduto a correggere queste discrepanze mediante VARIAZIONE del 02/03/2022 Pratica n. GR0010406 in atti dal 03/03/2022 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 4338.1/2022).

Si precisa che relativamente al piccolo manufatto presente nella corte, costituente un locale tecnico, non si è proceduto all'inserimento in mappa e alla successiva iscrizione al Catasto Fabbricati, in quanto tale copro di fabbrica rientra tra quelli elencati dall'articolo 3, comma 3, del Decreto del Ministero delle Finanze del 28 del 1998.



RISPOSTA AL 5° QUESITO:

UTILIZZAZIONE PREVISTA NELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Nel Comune di Pitigliano attualmente sono vigenti come strumenti urbanistici il Piano Strutturale approvato con delibera del C.C. n. 32 del 24.09.2009 e il Regolamento Urbanistico approvato con delibera del C.C. n.6 del 24.02.2015.

Gli immobili pignorati risultano compresi all'interno del:

- Subsistema del Pianoro di San Quirico, normato dal Titolo II, Capo I, Art. 7;
- Zona Urbanistica, Territorio aperto rurale, normato dal Titolo II, Capo I, Art. 9-10;
- Destinazione d'uso, Struttura turistica-ricettiva - [REDACTED] TR3, normato dal Titolo VI, Art. 61, di cui se ne riporta un estratto: *"sulle strutture turistiche esistenti identificate con TR3 e TR4 sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia conservativa o ricostruttiva, sostituzione edilizia, incrementi volumetrici, quali definiti dagli artt. 134 e 135 l.r. 10 novembre 2014, n. 65. Incrementi della superficie utile lorda sono ammessi esclusivamente in ragione di un incremento degli attuali posti letto in misura massima di 25 posti letto per la struttura TR3, con una SUL totale aggiuntiva pari a 50 mq per ogni posto letto"*

Inoltre è ricadente su una porzione della Particella 17 (Foglio 17) il Vincolo Idrogeologico, Aree Boscate ai sensi della Legge 39/2000 a tutela dei boschi toscani e relativo D.P.R.G. n. 48/R/2003 e il Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004, art.142, lett. g) "Territori coperti da boschi".



RISPOSTA AL 6° QUESITO:

CONFORMITÀ AGLI ATTI CONCESSORI

ALBERGO – Immobile censito al Catasto fabbricati del Comune di Pitigliano al Foglio 17 Particella 17 Subalterno 8

- Concessione Edilizia n. 29/79 del 28 novembre 1979 riguardante la costruzione di un Motel;
- Concessione Edilizia n. 443/91 del 30 ottobre 1991 riguardante l'ampliamento di un fabbricato adibito ad albergo;
- Concessione in Sanatoria ex. Art. 13 L. 47/85 n. 770 del 23 giugno 1999 riguardane opere realizzate in difformità alla concessione edilizia n. 443/91 – Lavori di ampliamento e ristrutturazione di un albergo;
- Certificato di abitabilità rilasciato in data 5 luglio 1999 riferito alla Concessione Edilizia n. 443 del 30.10.1991 e alla Concessione in Sanatoria ex. Art. 13 L. 47/85 n. 770 del 23.06.1999;
- Licenza per l'esercizio di attività alberghiera n. 2/1999 conferita alla [REDACTED] [REDACTED] per l'esercizio di albergo di 20 camere e 34 posti letto.

Dal confronto tra l'ultimo stato depositato oggetto di sanatoria e lo stato rilevato, sono emerse alcune discrepanze sulle interne e prospettiche oltre che aumenti di superfici e volumi relativi a vano di accesso alla reception e vuoti tecnici sottotetto resi accessibili dalle terrazze a tasca.

Negli elaborati comunali inoltre non è stata riscontrata alcuna pratica edilizia relativamente alla realizzazione di alcune aperture e tramezzature con conseguente creazione di nuovi vani interni alla sagoma dell'edificio, oltre che alla realizzazione della veranda vetrata posta all'ingresso dell'albergo, che ad oggi secondo le normative regionali vigenti, (Legge Regionale n. 65/2014) costituirebbe un aumento di volume dell'immobile, privo di titolo edilizio legittimante.

Inoltre non sono state reperite pratiche edilizie legittimanti la realizzazione dei manufatti esterni, ovvero sia della tettoia di somministrazione, sia del magazzino per rimessaggio che del piccolo locale tecnico.

Tali difformità necessitano di essere regolarizzate procedendo con un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 della D.P.R. n. 328/2001, secondo il quale però è sostanziale la verifica della fattibilità degli interventi sia al momento dell'abuso che al momento della presentazione della domanda, pertanto il buon esito del rilascio del permesso di costruire in sanatoria dipende da molteplici fattori non determinabili a priori, fermo restando che la normativa comunale permette incrementi volumetrici come riportato al quesito 5.

Si stima che per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche ed edilizie, si preveda un costo di €

40.000,00 comprensivo di oneri, sanzioni e spese tecniche.



RISPOSTA AL 7° QUESITO:

POSSIBILITÀ DI VENDITA IN UNO O PIÙ LOTTI

A giudizio del sottoscritto e nell'interesse della procedura, anche in relazione al mercato immobiliare nella zona, non risulta opportuno formare più lotti di vendita.



RISPOSTA AL 8° QUESITO:

DIVISIBILITÀ DEL LOTTO E SUA FORMAZIONE

Gli immobili sono pignorati per l'intero della quota di proprietà relativa al soggetto esecutato, pertanto non si ritiene necessario provvedere alla divisione in natura dei beni.



RISPOSTA AL 9° QUESITO:

DISPONIBILITÀ DEL BENE

In data 20 gennaio 2020 Prot. 1452 il sottoscritto richiedeva l'accertamento della presenza di eventuali contratti di locazione all'Agenzia delle Entrate di Grosseto; l'Ente in data 22 Gennaio 2020 rispondeva segnalando l'assenza di contratti di locazione sugli immobili oggetto della presente perizia, pertanto dalle operazioni peritali non sono emersi atti legittimanti il possesso o l'eventuale affitto del bene da parte di terzi, pertanto gli immobili essendo di proprietà [REDACTED], risultano nella piena disponibilità del soggetto esecutato.



RISPOSTA AL 10° QUESITO:

PROVVEDIMENTO ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

Non esistono provvedimenti trascritti in tal senso.



RISPOSTA AL 11° QUESITO:

VERIFICA DI SUSSISTENZA VINCOLI, ONERI E DIRITTI

Per quanto riguarda gli oneri di natura condominiale non è stato rilevato all'interno del fascicolo alcuna documentazione attestante un credito verso un eventuale condominio. Si raccomanda pertanto una verifica presso l'amministratore del condominio, se presente, per accertare eventuali morosità.

Dalla lettura dall'atto di compravendita Repertorio n. 64636 Raccolta n.12691 del 13/07/2004 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 29/07/2004 al Registro Particolare n. 8287 e al Registro Generale n.12915Si è emersa la presenza di una servitù di passaggio, insistente sulla **Particella 188 del Foglio 17** per permettere l'accesso alle Particelle 152, 144, 190, 192, costituente il fono dominante.



RISPOSTA AL 12° QUESITO:

CRITERIO DI STIMA

Il mercato immobiliare dei beni a destinazione alberghiera risulta generalmente un ambito di nicchia, a causa del numero ridotto di immobili simili rapportato ad altre tipologie di destinazione d'uso, quali ad esempio l'ambito residenziale.

Questo porta ad avere un minore numero di compravendite, con conseguente riduzione del numero di comparabili per poter procedere alla stima del bene mediante un metodo diretto comparativo, sia di tipo monoparametrico che pluriparametrico.

Si decide quindi di procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva mediante un metodo reddituale finanziario.

Essendo la valutazione immobiliare delle strutture alberghiere un ambito ristretto, si è venuta a creare negli anni una considerevole letteratura a supporto dei periti estimatori per raggiungere il metodo valutativo più efficace. Nello specifico il metodo generalmente utilizzato per la determinazione del valore di mercato di un albergo è il Discounted Cash Flow (DCF), basato sull'attualizzazione dei futuri redditi netti derivanti dalla proprietà, dove al termine del periodo considerato viene ipotizzata la vendita dell'immobile al valore ottenuto capitalizzando il reddito netto dell'ultimo anno ad un tasso di mercato analogo a quello osservato per investimenti paragonabili, in questo modo possono essere ottenuti flussi di cassa riferiti alla data di valutazione in base ad un tasso di attualizzazione che rifletta adeguatamente il rischio e il rendimento dell'investimento.

La struttura alberghiera oggetto della presente perizia però trattandosi di una struttura di piccole dimensioni, il cui asset in termini dimensionali, di posizione e visibilità, è dotata di una quasi totale assenza di concorrenza nella zona circostante; l'insieme di questi fattori non permette di adottare al meglio il metodo DCF.

Per procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili il sottoscritto decide dunque di ricorrere al **metodo della capitalizzazione diretta**, che determina il valore del bene come accumulazione finale dei redditi futuri che esso produrrà nella sua vita utile, considerati costanti e attualizzati ad un tasso di capitalizzazione.

In primo luogo è giusto precisare che ai fini valutativi per un immobile a destinazione alberghiera, il riferimento del valore unitario a metro quadro assume un carattere di minore importanza rispetto alle altre tipologie immobiliari, di contro sarà fondamentale assumere come valore unitario di riferimento il valore a camera.



Per determinare il valore tramite la capitalizzazione dei redditi si utilizzerà la seguente formula:

$$V_m = \frac{R_n}{r}$$

Dove R_n corrisponde al Reddito netto ordinario per la tipologia di fabbricato alberghiero ed è dato dalla detrazione dal Reddito Lordo delle Spese a carico del proprietario.

Per la determinazione delle spese si intende la sommatoria delle quote relative agli ammortamenti, all'assicurazione ed alla manutenzione del Capitale Fondiario, oltre a quelle ordinariamente sostenute per l'esercizio dell'attività imprenditoriale che si esauriscono nell'arco dell'anno (Spese per biancheria, prodotti, detersivi, derrate, carburanti, spese correnti, consulenti esterni, realizzazione e manutenzione siti web, compensi per agenzie, ecc). Inoltre vanno considerate i tributi che corrispondono alle imposte e tasse dovute alle amministrazioni (IMU, Tari, Tasi, Canoni consortili, Iva, ecc.), gli interessi corrispondenti al compenso per la fornitura di capitale di anticipazione (Interessi Bancari,...) e i salari ovvero i compensi dovuti ai lavoratori per lo svolgimento delle prestazioni eccedenti le capacità lavorative dell'imprenditore.

Il reddito netto ottenuto dovrà essere capitalizzato (diviso) per un saggio corrispondente al prezzo d'uso di un'unità di risparmio non in forma monetaria variabile in relazione al rischio relativo all'attività intrapresa. Nel caso in esame si ritiene opportuno utilizzare un saggio cautelativo pari al 7% (Saggi ordinari per le produzioni primarie si aggirano tra il 2,5% e il 3,5%; per il settore alberghiero raggiungono anche il 7%-8%).

GIUDIZIO DI STIMA

Determinazione del Reddito Lordo degli immobili destinati ad attività alberghiera con le rispettive pertinenze.

Determinazione del Reddito Lordo derivante dalle camere da letto:

A	n° CAMERE		20
B	PREZZO GIORNALIERO A CAMERA (compresa la prima colazione)		€ 100
C	OCCUPAZIONE MEDIA		120 gg
D	n° CAMERE ANNUE	A x C	2400 gg
	REDDITO LORDI	A x B x C	€ 240.000,00



Determinazione delle spese incidenti sul Reddito Lordo derivante dalle camere da letto:

FATTORI DELLA PRODUZIONE	% SUL REDDITO LORDO	VALORE
Manutenzioni	5 %	€ 12.000,00
Ammortamento	2,5 %	€ 6.000,00
Assicurazione	2,5 %	€ 6.000,00
Amministrazione	2,5 %	€ 6.000,00
Servizi	5 %	€ 12.000,00
Sfitto	1,5 %	€ 36.000,00
Inesigibilità	1,5 %	€ 36.400,00
Imposte	25 %	€ 60.000,00
Totale	72,5 %	€ 170.400,00

Determinazione del reddito Lordo derivante dalla ristorazione:

Dalla documentazione reperita la Licenza alberghiera risulta rilasciata per complessivi 34 posti letto, pertanto seguendo il principio dell'ordinarietà si sceglie di non considerare l'eventuale possibilità di apertura del servizio ristorazione all'utenza extra-alberghiera e di valutare una fruizione da parte della clientela pari al 50%.

Durante il periodo di occupazione media stimato precedentemente (120 giorni) si ha quindi un'utenza totale di 4080 persone, ovvero di 2040 persone durante l'intero arco temporale.

Tenendo conto di un prezzo di € 25,00 a persona a consumazione, si ha in totale un **Reddito Lordo Totale pari a € 51.000,00.**

Determinazione delle spese incidenti sul Reddito Lordo derivante dalla ristorazione:

La percentuale di incidenza delle **Spese sul Reddito Lordo è del 50%.**

Si specifica che i valori relativi ai fattori della produzione e all'incidenza delle spese sopra stimati sono riferiti ad attività ordinarie e non alla fattispecie oggetto di trattazione. Pertanto, poiché il futuro aggiudicatario può avere capacità imprenditoriali sia superiori che inferiori all'attuale management, la valutazione non può prendere a riferimento condizioni e situazioni peculiari dell'attività in esame.

Riepilogo:

	CAMERE	RISTORAZIONE
R. L.	€ 240.000,00	€ 51.000,00
SP.	€ 170.400,00	€ 25.500,00
R. N.	€ 69.600,00	€ 25.500,00

Dato il valore del Reddito Netto totale corrisponde a € 95.100,00, applicando il saggio di capitalizzazione del 7%, si ottiene un **valore complessivo degli immobili pignorati pari a € 1.358.571,43.**

AGGIUNTE E DETRAZIONI

Si elencano di seguito le varie detrazioni da applicare al valore ottenuto:

1- Ristrutturazione

Dato stato manutentivo in cui è stato rilevato l'albergo, ovvero il Foglio 17, Particella 17, Subalterno 8, sono da considerare i costi di riattamento e ripristino da sostenere per riportare funzionale l'attività alberghiera.

A tale scopo si sceglie di detrarre dal valore ottenuto i costi per procedere ad una ristrutturazione di tipo "Leggera", determinati sulla base della tabella dei costi di costruzione e ristrutturazione/restauro di manufatti edilizi rilasciato dall'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della provincia di Grosseto in riferimento all'anno 2022.

2.0.0 - RISTRUTTURAZIONI E RESTAURI -

=====

CATEGORIA DI LAVORO	€/mc. vuoto x pieno ...	€/mq. sup.utile(§)
---------------------------	-------------------------	--------------------

2.1.1 -..Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo LEGGERO (**) in edifici realizzati a partire dal 1960 417,00
2.1.2 -..Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo MEDIO (**) in edifici realizzati a partire dal 1960 874,00
2.1.3 -..Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo PESANTE (**) in edifici realizzati a partire dal 1960 1.224,00

(§) La **superficie utile**, valida per il calcolo del presunto preventivo di costo, deve essere computata considerando la sola superficie oggetto di intervento professionale al netto di murature esterne ed interne (compreso eventuali pilastri) e moltiplicando per 0,60 la superficie di eventuali terrazze, balconi, tenditoi, sottotetti.

Pertanto:

Superficie Utile Totale parametrata = 1337 mq

Costo di ristrutturazione unitario = 417 €/mq

Totale costo di ristrutturazione = € 557.529,00

2- Sanatorie per difformità

Come riportato precedentemente al Quesito n. 6, la regolarizzazione delle difformità urbanistiche ed edilizie, prevede un costo di € 40.000,00.



3- Servitù di passaggio

La presenza di una servitù di passaggio comporta una diminuzione dell'appetibilità del compendio in vendita, stimabile in un'indennità pari a € 7.000,00.

Riepilogo determinazione Valore di Mercato:

Valore di mercato complessivo	€ 1 358 571,43
Detrazioni	- € 604.529,00
VALORE DI MERCATO	€ 754 042,43

Il valore complessivo dei beni oggetto di stima nello stato in cui si trovano è pertanto pari a € 754 042,43 , arrotondabile a € 754.000 diconsi euro cinquecentocinquantaquattro/00.



CONCLUSIONI:

In relazione a quanto sopradescritto, sono oggetto di espropriazione immobiliare:

Diritto della piena proprietà di:

Immobile censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Pitigliano al Foglio 17, Particella 17, Subalterno 8, Categoria D/2, Rendita Catastale € 12.241,16.**

Immobili censiti al **Catasto Terreni del Comune di Pitigliano Loc. Casone al Foglio 17,**

- Particella 143, Seminativo arboreo, Classe 3, Superficie 155 mq, R.D. € 0.48, R.A. € 0.40;

- Particella 188, Seminativo, Classe 3, Superficie 923 mq, R.D. € 2.86, R.A. € 2.86;

- Particella 191, Seminativo, Classe 4, Superficie 739 mq, R.D. € 0.57, R.A. € 0.76.

Trattasi di un complesso alberghiero consistente un copro di fabbrica principale circondato dalla pertinenza esterna composta da giardini, spazi adibiti a parcheggio, su cui insistono due manufatti, uno adibito a rimessa attrezzi e l'altro utilizzato per la somministrazione dei pasti del ristorante all'esterno.

Il complesso dei beni pignorati confina:

- a Nord-Ovest con la strada dell'Orticaia;
- a Ovest con la strada Regionale maremmana n. 74 e con la Particella 26, Foglio 17;
- a Sud e Est con le Particelle 144, 192, 189, 190 e 150, Foglio 17;
- a Nord con la Particella 144, Foglio 17.

Il fabbricato principale è distribuito su tre livelli fuori terra e uno parzialmente interrato dove trovano luogo un'autorimessa, magazzini, depositi e servizi igienici.

Complessivamente la struttura alberghiera consiste in un totale di 20 camere con 34 posti letto, suddivise principalmente tra il piano primo e secondo.

Le camere mediamente di 14 mq di superficie utile godono di servizio igienico e terrazzo indipendenti. Al piano terra è presente invece oltre che alla reception, un'ampia sala di somministrazione del ristorante, il bar, la cucina, la dispensa e i servizi igienici sia per i dipendenti che per i clienti dell'albergo.

Il valore complessivo degli immobili è pari a € 754.000, diconsi euro cinquecentocinquantaquattro/00.

In adempimento all'incarico ricevuto, ringrazia per la fiducia accordata e con l'occasione porgo Cordiali Saluti.

L'Esperto Estimatore
Ing. Sez. B Mauro Masetti



Alla presente relazione si allega:

Documentazione fotografica.

Documentazione catastale (visure storiche, planimetrie, elaborato planimetrico, estratto di mappa catastale).

Documentazione urbanistica.

Elaborati grafici.

Attestazione presenza di contratti di locazione rilasciato dall'Agenzia delle Entrate.

Certificato di Destinazione Urbanistica.

Atti di provenienza.

L'Esperto Estimatore
Ing. Sez. B Mauro Masetti

