

# TRIBUNALE DI GROSSETO

## SEZIONE CIVILE

**PROCEDURA GIUDIZIARIA R.G.E.I. N°114 / 2016**

promossa da

**BANCA C.R. FIRENZE S.p.A.**

contro

Giudice delle Esecuzioni Immobiliari: DOTT.SSA FROSINI CLAUDIA

Custode Giudiziario: AVV.NADIA CARDELLINI

## PERIZIA DI STIMA

II CTU

**Ing. Andrea Speroni**

## INDICE

1.	PREMESSA	3
2.	RISPOSTA AI QUESITI	5

## ALLEGATI

- Allegato n.1 – Documentazione catastale**
- Allegato n.2 – Estratto pratiche edilizie**
- Allegato n.3 – Documentazione fotografica**
- Allegato n.4 – Verbale di sopralluogo**
- Allegato n.5 – Atti di provenienza**
- Allegato n.6 – Planimetrie**

## 1. PREMESSA

Lo scrivente, Ing.Andrea Speroni, libero professionista, con studio in Grosseto in Via Giorgio De Chirico n°16, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Grosseto al n.101 di posizione, nell'Udienza del 18/10/2016, dinanzi all'Ill.mo Giudice Dott. Vincenzo Pedone, ha presentato il giuramento di rito e dichiarato di accettare l'incarico conferitogli. Il Giudice delegato all'Esecuzione, visto l'art.173 bis disp. att. cps, affidava allo scrivente il seguente incarico di seguito riportato:

**1. verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione dei cui all'art. 567, 2° comma 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 ed 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. descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);

**3. 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. 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 all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

**5. indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

**6. 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 degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n. 47;

**7. 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; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

**8. 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. 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 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 a data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

**11. 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. 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).

Nel presente procedimento, oltre ai debitori, risultano coinvolti i seguenti soggetti:

Creditore procedente:

BANCA C.R. FIRENZE S.p.A.,

Creditori intervenuti nel procedimento:

Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A.;

In data 02/10/2017 lo scrivente ha effettuato un sopralluogo, presso il compendio oggetto di stima, alla presenza del debitore, del custode e del CTU (Ing. Daniele Felici) incaricato della stima degli impianti del compendio di cui sopra. Per il verbale di sopralluogo si veda l'Allegato n.4 – Verbale del sopralluogo.

Il compendio oggetto di stima è costituito da:

- immobile uso attività turistico alberghiera sito nel Comune di Scarlino (GR), Loc. Puntone, Via Scarlinese n.62, censito al N.C.E.U. come segue: Foglio n.55, P.III 325, sub.1-2, cat. D/2, Via Scarlinese snc, piano:

T-1-2, rendita catastale Euro 5'230,00, Proprietà:  (1000/1000) C.F.:

- ente urbano sito nel Comune di Scarlino (GR), censito al N.C.T. come segue: Foglio n.55, P.III 325, Superficie: 3'877mq, Partita:1, Proprietà:  (1000/1000) C.F.:  (su tale ente urbano è stato edificato l'immobile di cui sopra).

## 2. RISPOSTA AI QUESITI

**1.verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione dei cui all'art. 567, 2° comma 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 ed 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).

### 1.1 Verifica della documentazione

La documentazione di cui all'art.567, 2° comma cpc è completa.

### 1.2 Elenco delle iscrizioni e trascrizioni

Lo scrivente, in base alla documentazione presente agli atti relativamente al compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione, riporta l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

#### 1.2.1 Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile

##### **Iscrizioni**

**-Iscrizione** r.g. 3071- r.p. 901 del 16/02/2007 - **Contratto di mutuo fondiario** concesso con rogito del Notaio Sergio Graziosi in Follonica, (rep.30596, racc.13121 del 14/02/2007 e trascritto a Grosseto in data 16/02/2007 al r.g. n.3071 r.p.901).

**CONTRO:**

**A FAVORE:** Banca Antonveneta S.p.A.

Tale mutuo fondiario, di durata ventennale, è di 460'000,00 Euro con ipoteca di 920'000,00 Euro. Tale mutuo grava sui seguenti immobili, siti nel Comune di Scarlino (GR), censiti al N.C.E.U.: Foglio n.55,Part.87,sub1-2-5-6 e sul seguente terreno, sito nel Comune di Scarlino (GR), censito al N.C.T.: Foglio n.55, part.325;

**-Iscrizione** r.g. 5109 - r.p. 1164 del 08/04/2010 - **Ipoteca legale ruolo esattoriale** n.110860/51 del 02/04/2010.

**CONTRO:**

**A FAVORE:** Equitalia Gerit S.p.A.

Sorte capitale di 33'407,70 Euro ed ipoteca di 66'815,40 Euro. Tale ipoteca legale grava sui seguenti immobili, siti nel Comune di Scarlino (GR), censiti al N.C.E.U.: Foglio n.55, Part.325,sub1-2 (graffati);

**-Iscrizione** r.g. 8446 - r.p. 1801 del 01/06/2010 - **Decreto ingiuntivo del Tribunale di Siena** n.207 del 20/11/2009.

**CONTRO:**

**A FAVORE:** Edil Taddei s.r.l.

Sorte capitale di 215'00,00 Euro ed ipoteca di 300'000,00 Euro. Tale ipoteca legale grava sui seguenti immobili, siti nel Comune di Scarlino (GR), censiti al N.C.E.U.: Foglio n.55,Part.87,sub1-2-5-6, Foglio n.55, Part.325, sub1-2 e sul seguente terreno, sito nel Comune di Scarlino (GR), censito al N.C.T.: Foglio n.55, part.325;

### **Elenco delle trascrizioni, dei pignoramenti gravanti sull'immobile**

#### **Trascrizioni**

**-Trascrizione** del 12/05/2016; r.g.n.5817 - r.p.n.4195 - **Verbale di Pignoramento Immobiliare**; Atto Giudiziario in data 16/04/2016 rep.881 (Tribunale di Grosseto - Ufficiale Giudiziario);

**CONTRO**

**A FAVORE:** Banca C.R. Firenze S.p.A.

gravante sui cespiti:

- immobile uso attività turistico alberghiera sito nel Comune di Scarlino (GR), Loc.Puntone, Via Scarlinese snc, piano: T-1-2, censito al N.C.E.U. come segue: Foglio n.55, P.IIa 325, sub.1-2, cat. D/2, rendita catastale Euro 5'230,00, Proprietà:  (1000/1000) C.F.: . Si precisa che suddetto immobile deriva dalla soppressione degli immobili gravati da iscrizione ipotecaria (contratto di mutuo fondiario di cui sopra) censiti, all'epoca della stipula della suddetta iscrizione ipotecaria, al N.C.E.U. del Comune di Scarlino (GR) al Foglio n.55, Part.87, sub.1-2-5-6;
- ente urbano sito nel Comune di Scarlino (GR), censito al N.C.T. come segue: Foglio n.55, P.IIa 325, Superficie:3877mq, Partita:1, Proprietà:  (1000/1000) C.F.:  (su tale ente urbano è stato edificato l'immobile di cui sopra).

#### **Atti di provenienza ultraventennale**

Beni censiti al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue:

- immobile uso attività turistico alberghiera sito nel Comune di Scarlino (GR), Loc.Puntone, Via Scarlinese snc, piano: T-1-2, censito al N.C.E.U. come segue: Foglio n.55, P.IIa 325, sub.1-2, cat. D/2, rendita catastale Euro 5'230,00, Proprietà:  (1000/1000) C.F.: . Si precisa che suddetto immobile deriva dalla soppressione degli immobili gravati da iscrizione ipotecaria (contratto di mutuo fondiario di cui sopra) censiti, all'epoca della stipula della suddetta iscrizione ipotecaria, al N.C.E.U. del Comune di Scarlino (GR) al Foglio n.55, Part.87, sub.1-2-5-6;
- ente urbano sito nel Comune di Scarlino (GR), censito al N.C.T. come segue: Foglio n.55, P.IIa 325, Superficie:3877,00 mq., Partita:1, Proprietà  (1000/1000) C.F.:  (su tale ente urbano è stato edificato l'immobile di cui sopra).

Il compendio oggetto di stima è pervenuto all'attuale proprietà (Fulceri Giorgio) mediante i seguenti atti:

-atto di vendita da parte del  a favore del  (Catasto Terreni del Comune di Scarlino (GR), Foglio n.55, P.IIa n.2), di cui al rogito in data 24/02/1984 rep.86710, racc.18580 (Notaio Dott.

Antonio Savona in Follonica) e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 23/03/1984 r.p. n.2734, r.g. n.3525;

-atto di vendita da parte della [ ] a favore del [ ] (Catasto Terreni del Comune di Scarlino (GR), Foglio n.55, P.IIa n.252 e Foglio n.55, P.IIa n.250), di cui al rogito in data 07/04/2006 rep.192341, racc.5323 (Notaio Dott. Ripoli Salvatore in Grosseto) e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 27/04/2006 r.p. n.4700, r.g. n.7445.

Alla "Ombra Verde s.r.l." gli immobili di cui sopra erano così pervenuti:

NCT Comune di Scarlino (GR), Foglio n.55, P.IIa 250:

- atto di vendita da parte di [ ] a favore di [ ] di cui alla scrittura privata in data 02/07/2004 rep.177241, racc.4861 (Notaio Dott. Ripoli Salvatore in Grosseto) e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 13/07/2004 r.p. n.7660, r.g. n.11975;
- alla [ ] era pervenuto come atto di vendita di [ ] a favore della [ ] medesima cui al rogito in data 13/06/2002 rep.21306, racc.8433 (Notaio Dott. Sergio Graziosi in Follonica (GR)) e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 15/06/2002 r.p. n.6584, r.g. n.8950;
- ai Sigg.ri [ ] il terreno era pervenuto come atto di vendita di [ ] a favore dei Sigg.ri [ ] medesimi cui al rogito in data 09/10/1998 rep.98853, racc.3281 (Notaio Dott. Ripoli Salvatore in Grosseto) e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 22/10/1998 r.p. n.9066, r.g. n.12649;

NCT Comune di Scarlino (GR), Foglio n.55, P.IIa 252:

- alla "Ombra Verde s.r.l." era pervenuto come atto di vendita di " [ ] (1/2) e [ ] (1/2) a favore di [ ] medesima di cui alla scrittura privata in data 02/07/2004 rep.177242, racc.4862 (Notaio Dott. Ripoli Salvatore in Grosseto) e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 13/07/2004 r.p. n.7661, r.g. n.11976;
- alla [ ] il terreno (proprietà 1/2) era pervenuto come atto di vendita di [ ] a favore della [ ] medesima cui al rogito in data 13/06/2002 rep.21303, racc.8431 (Notaio Dott. Graziosi Sergio in Follonica (GR)) e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 15/06/2002 r.p. n.6582, r.g. n.8948;
- alla [ ] il terreno (proprietà 1/2) era pervenuto come atto di vendita di [ ] a favore della [ ] medesima cui al rogito in data 13/06/2002 rep.21305, racc.8432 (Notaio Dott. Graziosi Sergio in Follonica (GR)) e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 15/06/2002 r.p. n.6583, r.g. n.8949.

Si evidenzia una scrittura privata di preliminare di compravendita tra [ ] a favore di [ ] in data 20/05/2010, rep.62803, racc.10869 (Notaio Dott.Rodolfo Krieg), trascritta presso la Conservatoria dei

RR.II. di Grosseto in data 21/05/2010 r.p. n.4935, r.g. n.7771. Tale preliminare di compravendita prevedeva l'atto notarile di vendita entro la data del 31/12/2012. Gli immobili destinati a tale vendita erano i seguenti (N.C.E.U. Comune di Scarlino (GR)): area urbana Foglio n.55, P.III n.323; area urbana Foglio n.55, P.III n.324; (1/2) di area urbana Foglio n.55, P.III n.322; Foglio n.55, P.III 325, subb.1-2 (graffate), Cat.D/2. Le parti non hanno dato seguito a tale vendita.

Si evidenzia, inoltre, che in data 15/04/2011 è stata stipulata una convenzione edilizia tra il Comune di Scarlino (GR), il Sig. [ ] (in proprio e come procuratore speciale dei Sigg.ri [ ]

[ ] e la [ ] Tale convenzione è stata stipulata dal Notaio Dott.Dinolfo Cataldo (rep.125905, racc.17424) e trascritto in data 21/04/2011 r.p. n.3650, r.g. n.5341. La suddetta convenzione fa sì che l'originaria "[ ] (RTA realizzata a seguito di un piano di recupero, approvato dal Comune di Scarlino (GR) con delibera del Consiglio Comunale del 21/01/2005 n.5, e mediante permesso a costruire n.2298 del 16/10/2006 (e successive varianti)) venga divisa in due entità distinte ed autonome, la

[ ] (di proprietà di [ ] secondo le rispettive quote di proprietà) e "[ ] (di proprietà della [ ]). Tale convenzione con il Comune di Scarlino (GR) scade il 15/04/2021.

Per ulteriori approfondimenti si veda l'Allegato n.5 – Atti di provenienza.

L'ente urbano, che fa parte del compendio oggetto di stima, si è costituito, catastalmente, in data 18/05/2009 n.GR0066728 in atti. Il suddetto ente derivava dall'unione tra le particelle n.250-252-87 soppresse, catastalmente, mediante variazione del 04/03/2009 n.GR0028162 in atti e dalla particella n.2 mediante variazione del 04/09/2006 n.GR0083932 in atti. Le particelle n.250 e n.252 derivano, rispettivamente, dalle particelle n.138 e n.206, giusto frazionamento del 28/04/2004 n.GR0044171 in atti. La particella n.206 derivava dalla particella n.135, giusto frazionamento del 01/08/1996 in atti. Le particelle n.135 e n.138 derivavano, rispettivamente, dalle particelle n.106 e n.28, giusto frazionamento del 20/05/1994 in atti. La particella n.87 derivava dalla particella n.2, giusta variazione in atti del 24/05/1988. La particella n.2 risultava così censita dall'impianto meccanografico del 28/11/1975.

2 **descrive, 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.);**

## 2.1 Descrizione del compendio pignorato

Tale compendio è sito in Via Scarlinese n.62, Loc. Cerreta-Puntone di Scarlino, Comune di Scarlino (GR). Il compendio è composto da un immobile, ad uso Residenza Turistico alberghiera (RTA), e da un'area pertinenziale con aiuole, alberi di medio fusto, piscina scoperta (comprensiva di vano tecnico), vari gazebi e posti auto scoperti esclusivi a servizio della RTA. L'immobile e l'area pertinenziale di cui sopra fanno parte di

un complesso più ampio, sempre ad uso Residenza Turistico Alberghiera (RTA), composto da altri immobili (oltre quello oggetto di stima) denominato "Ombra Verde Residence". L'ingresso della "Ombra Verde Residence" è sito sulla Strada Prov.le Scarlinese in Loc.Cerreta-Puntone di Scarlino(GR) di cui sopra. La linea di confine che delimita la proprietà del compendio oggetto di stima con gli altri immobili del complesso "Ombra Verde Residence" trova sede in una zona pavimentata con presenza di piante ed arbusti. Nell'immobile oggetto di stima non è presente una reception per l'accoglienza clienti; per l'accoglienza di quest'ultimi viene utilizzata la reception presente nella RTA "Ombra Verde Residence". L'immobile oggetto di stima è composto da n.3 livelli: piano terra, piano primo e piano sottotetto. Al piano terra sono presenti n.4 appartamenti, di cui n.3 appartamenti con ingresso indipendente ed affaccio sul porticato comune (appartamenti nn.8-9-10); tali appartamenti sono così composti (la numerazione degli appartamenti segue quella presente nelle planimetrie del progetto architettonico presentato presso gli Uffici tecnici del Comune di Scarlino (GR)): *appartamento n.7*: monolocale con ingresso indipendente posto su uno dei due prospetti più corti del fabbricato; *appartamento n.8*: soggiorno (con angolo cottura), camera, w.c., ripostiglio, disimpegno; *appartamento 9*: soggiorno, cucina, camera (con anticamera e camera armadio), w.c., disimpegno; *appartamento 10*: soggiorno, cucina, camera n.1 (con anticamera e camera armadio), camera n.2, w.c., disimpegno. All'interno del fabbricato, al piano terra, è presente una scala interna a cui si accede, esternamente, da una entrata posta su uno dei due prospetti più corti del fabbricato stesso. Tale scala serve per accedere ad alcuni locali della RTA posti al piano primo (camere nn.1-2-3-4, disimpegno comune, ripostiglio comune). Le camere al piano primo sono così composte: n.3 camere provviste di cabina armadio e w.c. (camere nn.1-3-4) ed n.1 camera con anticamera, cabina armadio e w.c. (camera n.2). Al piano primo, antistante al disimpegno comune, è presente un ripostiglio comune. In aderenza al porticato di cui sopra è presente una scala esterna che serve per accedere al terrazzo comune. In tale terrazzo comune trovano sede gli ingressi indipendenti di n.2 appartamenti così composti: *appartamento n.5*: soggiorno, cucina, camera (con anticamera e camera armadio), w.c., disimpegno; *appartamento n.6*: soggiorno, cucina, camera (con camera armadio), w.c., disimpegno. Al piano sottotetto vi si accede tramite la scala interna di cui sopra; a tale piano sono presenti n.8 locali, senza finestre. A tali locali si accede tramite un disimpegno comune; due di questi locali sono accessibili mediante aperture a misura d'uomo mentre gli altri locali sono difficilmente accessibili (sono presenti dei varchi, nelle murature, di ridotte dimensioni utilizzati solo per ispezionare, a vista, i locali di cui sopra). Tali locali vengono utilizzati dal gestore della RTA come ripostiglio/magazzino. Al piano terra, di fronte al porticato di cui sopra, è presente una piscina di forma prevalentemente rettangolare con n.2 ingressi, alla piscina stessa, di forma semicircolare; è presente, inoltre, una zona della piscina, ad profondità inferiore, che può essere utilizzata da bambini ed anziani. A servizio della piscina vi sono n.2 pozzetti doccia esterni. Il vano tecnico di pertinenza della piscina è interrato; in tale vano tecnico sono presenti la vasca di troppo pieno della piscina e gli impianti per l'utilizzo della medesima. A tale vano tecnico vi si accede tramite una scala esterna. Sopra l'ingombro del vano scala

esterno di cui sopra vi è la presenza di una struttura metallica leggera che sostiene vari pannelli ad uso solare termico. Nella pavimentazione esterna antistante al porticato (ove sono presenti la piscina, i pozzetti doccia ed il vano tecnico) vi è la presenza di n.3 gazebi, a pianta quadrata, ad uso dei clienti della RTA. Di fronte ad uno dei due prospetti corti del fabbricato vi è la presenza di un manufatto, di forma rettangolare con copertura a falde inclinate, utilizzato come riparo per alcuni impianti tecnici a servizio della RTA. Tale manufatto, realizzato a ridosso della rete di recinzione di confine, è costituito da una tettoia realizzata in legno addossata ad un muro in tufo; due lati del manufatto di cui sopra sono "riparati" da stuoie di cannicce (gli altri lati del manufatto sono uno addossato alla rete di recinzione di confine e l'altro il muro in tufo). La struttura portante del fabbricato è realizzata in muratura portante; i solai di piano sono in laterocemento ed i solai di copertura sono stati realizzati in legno (la copertura del fabbricato è composta da n.2 falde inclinate). La struttura portante del portico è composta da pilastri in muratura portante e travi in legno; la struttura portante del solaio di copertura del portico è composta da travicelli in legno e mezzane in cotto. La struttura portante della scala esterna accanto al portico è in cemento armato rivestita con mattoni facciavista. La struttura portante della piscina, del vano tecnico di competenza e della scala di accesso è in cemento armato; la struttura portante dei gazebo è in legno. La struttura portante del manufatto di cui sopra è realizzata mediante n.2 capriate in legno poste una sopra un muro in tufo e all'altra posta su n.2 pilastri in legno. Su tali capriate in legno sono poste travi e travicelli in legno che costituiscono la copertura del manufatto (copertura realizzata mediante un telo impermeabile).

### 2.1.1 Finiture interne ed esterne

L'area del compendio oggetto di stima è delimitata: a) sul lato dell'ingresso della RTA è delimitata da una siepe e da un cancello d'entrata in ferro con apertura automatica, b) sul lato posti auto scoperti, l'area è delimitata da una recinzione composta da paletti in ferro e rete a maglia sciolta di colore verde, c) sul lato piscina, l'area è delimitata da muretti in tufo contenente una recinzione composta da paletti in ferro e rete a maglia sciolta di colore verde, d) la linea di confine che delimita la proprietà del compendio oggetto di stima con gli altri immobili del complesso "Ombra Verde Residence" trova sede in una zona pavimentata con presenza di piante ed arbusti. L'area pertinenziale di cui sopra, nella zona dell'ingresso al fabbricato e nella zona dei posti auto scoperti, ha la pavimentazione realizzata con ghiaietto di piccola pezzatura di color grigio. Il marciapiede del fabbricato oggetto di stima ha la pavimentazione in cotto. La pavimentazione dell'area che circonda la sagoma della piscina comune e la zona relax per i clienti che usufruiscono della medesima è costituita da blocchetti in pietra di colore chiaro. Il muretto che delimita l'ingombro della scala del vano tecnico della piscina è rivestita con mattoni facciavista e con cimasa in cotto; davanti alla scala del vano tecnico è presente un cancello di protezione in ferro. I pilastri del portico e parte della scala esterna, adiacente al portico stesso, sono rivestiti in mattoni faccia vista (la pavimentazione della scala esterna è in cotto).

Le facciate esterne del fabbricato sono intonacate con intonaco tradizionale e tinteggiate di color marrone chiaro. Le persiane degli infissi esterni sono in legno di color verde. La ringhiera della scala esterna e del terrazzo comune sono in ferro di color grigio chiaro. La pavimentazione del terrazzo comune è in cotto; le tettoie presenti nel terrazzo comune (tettoie che fungono da "riparo" agli ingressi degli appartamenti n.5 e n.6 del piano primo) sono realizzate con una struttura in legno di colore scuro con copertura costituita da un telo impermeabilizzante di colore chiaro. I pluviali esterni sono in rame di colore scuro; la copertura è realizzata in coppi di laterizio di colore chiaro. Gli infissi interni del fabbricato sono in legno di color chiaro; gli infissi esterni sono in legno di color bianco con vetrocamera. La pavimentazione dei vari appartamenti del fabbricato è in ceramica di qualità standard, ad esclusione dei locali al piano sottotetto (i locali al piano sottotetto sono stati lasciati al grezzo e privi di pavimentazione). La pavimentazione della scala interna (fino al piano primo) e il disimpegno del piano primo sono in cotto (la rampa di scala che porta dal piano primo al piano sottotetto è stata lasciata al grezzo). I rivestimenti dei bagni dei vari appartamenti e camere sono in ceramica di qualità standard e di colore prevalentemente chiaro; i sanitari sono di qualità commerciale standard. Le cucine presenti nei vari appartamenti sono di qualità commerciale standard. I vari locali della RTA sono intonacati e tinteggiati di colore chiaro, ad esclusione del piano sottotetto che è stato lasciato al grezzo. I n.3 gazebi, presenti nella pavimentazione esterna antistante al porticato, hanno una struttura il legno di color chiaro e la copertura costituita da un telo impermeabilizzante di colore chiaro. Gli alberi di medio fusto, presenti nell'area attrezzata, sono perimetrali da cornici in blocchi di tufo; nell'area pertinenziale di cui sopra sono presenti vari lampioni, con stelo di color grigio chiaro, per l'illuminazione notturna dell'area suddetta (per ulteriori dettagli si veda l'Allegato n.3 – Documentazione fotografica).

### 2.1.2 Impianti

Per gli impianti si rimanda alla relazione separata sulla perizia dei medesimi.

### 2.1.3 Stato di manutenzione

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è complessivamente discreto; non si ritiene necessario nessun intervento straordinario d'urgenza.

### 2.1.4 Indici metrici

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

**La superficie utile calpestabile** (consistenza calcolata al netto dei muri interni, al netto dei muri perimetrali, incluso le superfici nette di vani accessori e pertinenze, ridotte con l'applicazione di debiti coefficienti di omogeneizzazione) è di seguito riportata:

**La superficie utile calpestabile, al netto delle murature, è pari a  $441,58+179,34+26,69 = 647,61 \cong 648,00$  mq.**

**La superficie commerciale** (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde di vani accessori e pertinenze (ad es. verande, cantine, corti, terrazze, etc.) ridotte con l'applicazione di debiti coefficienti di omogeneizzazione) è di seguito riportata:

**La superficie commerciale è pari a:  $488,11 + 232,95 + 44,77 = 765,83 \cong 766,00$  mq.**

Per ulteriori dettagli si rimanda all'Allegato n.6 – Planimetrie.

### 2.1.5 Dati catastali e confini

Come sopra riportato, il compendio oggetto di stima è costituito da:

- immobile uso attività turistico alberghiera sito nel Comune di Scarlino (GR), Loc.Puntone, Via Scarlinese n.62, censito al N.C.E.U. come segue: Foglio n.55, P.IIa 325, sub.1-2, cat. D/2, Via Scarlinese snc, piano: T-1-2, rendita catastale Euro 5'230,00, Proprietà:
- ente urbano sito nel Comune di Scarlino (GR), censito al N.C.T. come segue: Foglio n.55, P.IIa 325, Superficie:3'877mq, Partita:1, Proprietà:  (su tale ente urbano è stato edificato l'immobile di cui sopra).

Confini dell'ente urbano (l'immobile è posto all'interno dell'ente urbano medesimo): Via Scarlinese, proprietà

salvo altri e più precisi recenti confini.

Per ulteriori chiarimenti si veda l'Allegato n.1 – Documentazione catastale.

### 2.1.6 Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

Negli atti di provenienza del compendio oggetto di stima non sono riportati millesimi di parti comuni.

3 **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;

### 3.1 Accertamento di conformità dei dati del pignoramento

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono conformi alla descrizione attuale del bene. Gli identificativi catastali sono corretti e consentono di individuare il bene in maniera univoca.

4 **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 all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

### 4.1 Corrispondenza catastale

Per quanto accertato in sede di sopralluogo e dalla ricerca catastale, si certifica che i dati catastali (Foglio, particella, subalterno), del compendio oggetto di stima, sono riportati con corrispondenza aggiornata e non necessitano di variazioni. Le planimetrie catastali attuali, rispetto allo stato di fatto del bene oggetto di stima, non sono conformi per le seguenti motivazioni: a) nello stato di fatto vi è una differente forma della pavimentazione antistante al portico (pavimentazione che comprende anche la piscina) rispetto a quella riportata nelle planimetrie catastali, b) nello stato di fatto non è presente la fioriera al piano primo (zona terrazza) mentre è riportata nella planimetria catastale, c) nello stato di fatto il marciapiede su un lato corto del prospetto del fabbricato ha un allargamento, di forma rettangolare, non presente nella planimetria catastale; d) nello stato di fatto la scala esterna, zona porticato, ha, all'inizio della medesima, un pianerottolo più largo rispetto a quello riportato nella planimetria catastale, e) nella planimetria catastale relativa al piano secondo vi è una errata rappresentazione grafica della terrazza posta al piano sottostante, f) nello stato di fatto è presente una copertura (ove sono presenti dei pannelli solari, uso solare termico) posta sopra la scale del vano tecnico della piscina e nella planimetria catastale tale copertura non è presente, g) nello stato di fatto, sopra l'ingresso degli appartamenti n.5 e n.6 (piano primo), sono presenti n.2 tettoie, con struttura in legno, che non sono presenti nella planimetria catastale. Per tali motivi si dovrà aggiornare catastalmente la planimetria del bene *de quo*. Le spese tecniche necessarie per la regolarizzazione catastale di cui sopra si stimano, a corpo, in un costo pari 1'500,00 Euro (compresi i diritti di segreteria per le variazioni catastali). Le spese tecniche saranno

considerate, a scomputo, per il calcolo del valore commerciale del compendio oggetto della presente stima. Per ulteriori dettagli si rimanda all'Allegato n.1 ed all'Allegato n.6 – Planimetrie. Tali variazioni della planimetria catastale saranno parte integrante di una procedura, di natura urbanistica, atta a sanare le difformità riscontrate tra lo stato di fatto del bene oggetto di stima e le pratiche urbanistiche presenti presso gli Uffici tecnici del Comune di Scarlino (GR).

5 *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

### **5.1 Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico vigente**

Lo scrivente ha potuto verificare che il Comune di Scarlino (GR) ha approvato il Piano Strutturale con delibera n.28 del 13/07/2012 (con Delibera n. 54 del 30.11.2012 sono state approvate le modifiche agli elaborati del piano strutturale per errori di editing e precisazioni per un migliore recepimento delle osservazioni della Provincia di Grosseto al fine del perfezionamento dell'atto in conformità al Piano territoriale di Coordinamento), il Regolamento Urbanistico con delibera n.22 del 24/07/2003 (e succ. modifiche) e le relative Norme Tecniche di Attuazione (di seguito indicate come NTA). Tali strumenti urbanistici individuano la zona ove è presente il compendio oggetto di stima come: Zona Dit3 – Zona produttiva turistica di nuova previsione (sottozona 3).

Gli articoli delle NTA di riferimento per il compendio oggetto di stima sono:

#### **Art. 17.9. Zona Dit3: Zona produttiva turistica di nuova previsione (sottozona 3)**

**a) Strumentazione attuativa.** Gli interventi previsti dovranno essere attuati mediante la redazione di un Piano di Recupero di iniziativa privata, convenzionato, che disciplini il reinserimento del Patrimonio Edilizio Esistente con nuovi interventi edilizi tesi a riqualificare il nucleo esistente. Il Piano di Recupero è finalizzato alla sostituzione o alla integrazione del patrimonio edilizio esistente con nuovi interventi edilizi di caratteristiche dimensionali e tipologiche qui di seguito definite.

**b) Destinazioni d'uso ammesse.** All'interno della Zona Dit3 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso dei fabbricati e delle aree: 1. turistico-ricettive (attrezzature a carattere ricettivo e di ristoro dei vari tipi alberghieri) (per le strutture turistico ricettive del tipo alberghiero quali alberghi e residenze turistico alberghiere (RTA) nella convenzione dovrà essere specificato l'obbligo alla gestione unitaria e al mantenimento della destinazione d'uso e dell'attività produttiva turistica a tempo indeterminato. Per tali strutture (alberghi, rta) vi è inoltre l'obbligo dell'accatastamento unitario in categoria "D". Il titolo abilitativo alla realizzazione delle strutture turistico ricettive del tipo alberghiero sarà rilasciato previo atto d'obbligo che impegni alla destinazione produttiva turistica a tempo indeterminato fatte salve eventuali successive modifiche al PRG; l'atto d'obbligo dovrà contenere anche l'impegno alla gestione unitaria.);

2. a parcheggio;

3. verde privato.

**c) Interventi ammessi.** Il Piano di Recupero deve rispettare i seguenti criteri: - la edificazione deve comprendere anche la sistemazione delle aree di pertinenza con viabilità e verde privato attrezzato (sport, ecc.); - vanno individuate le aree per parcheggi pubblici e verde primario non potranno essere inferiori a mq. 40 ogni mq. 100 di superficie lorda di pavimento; - le caratteristiche tipologiche dei complessi edilizi, da definire nel Piano di Recupero, non potrà superare l'altezza massima di ml. 7; - la sistemazione delle aree di pertinenza va specificatamente progettata; - i distacchi fra i fabbricati dovrà essere pari a ml. 10, dai confini e dai fili stradali sarà pari a ml. 5.

Per le sottozone 1.2. e 4. sono previste attrezzature turistico ricettive e ricreative o per il ristoro dei vari tipi alberghieri per una volumetria complessiva in aggiunta a quella esistente di mc. 14.000 che viene ridistribuita nelle precisate sottozone come segue: sottozona 1: mc. 2.000; sottozona 2: mc. 7.000; sottozona 4: mc. 5.000. In attesa della redazione del Piano di Recupero è consentita la continuazione dell'attività di campeggio preesistente. Inoltre in via transitoria in attesa della ripermetrazione della zona destinata a riserva biogenetica vengono mantenute nell'attuale consistenza le strutture a parco di campeggio, così come incluse nella perimetrazione esistente.

Per la sottozona 3. (attualmente in parte destinata a campeggio) considerata la esigenza di incentivarne la riqualificazione della destinazione turistico ricettiva compatibile con il quadro urbanistico d'insieme, è prevista la trasformazione mediante realizzazione di struttura turistico - ricettiva e di ristoro secondo i vari tipi alberghieri, anche mediante accorpamento e riqualificazione dei volumi esistenti, con un incremento volumetrico di mc.6.000. Le caratteristiche tipologiche non potranno superare l'altezza degli edifici esistenti, distanza dai fabbricati ml 10 e dal filo strada ml. 5. Gli interventi dovranno essere definiti mediante Piano di Recupero di iniziativa privata, con sistemazione delle aree di pertinenza e degli spazi a verde privato attrezzato (sport, tempo libero, ecc.). In assenza di piano di recupero sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed in genere di conservazione della struttura e esistente secondo gli standard stabiliti dalla legislazione vigente.

6 **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 degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n. 47;

## 6.1 Pratiche edilizie

Il compendio oggetto di stima faceva parte di un complesso di immobili oggetto di un Piano di Recupero approvato dal Comune di Scarlino (GR) con delibera del Consiglio Comunale n.5 del 21/01/2005 (e successiva stipula di convenzione del 19/04/2006 per la lottizzazione dell'area di intervento) per la realizzazione di un complesso turistico ricettivo di tipo alberghiero denominato "RTA Ombra Verde". Tale complesso turistico ricettivo prevedeva la ristrutturazione di fabbricati esistenti (di cui il compendio oggetto di stima era uno di questi) e la realizzazione di fabbricati ex novo.

A seguito degli accertamenti presso gli Ufficio Tecnici del Comune di Scarlino (GR), in riferimento al progetto che attua il Piano di recupero di cui sopra, si sono riscontrate le seguenti pratiche edilizie di seguito elencate:

- 1- Permesso di costruire n.2298 del 16/10/2006 – Prot.17722; P.E. n. 2945/06 del 08/07/2005 - Prot.10860; Richiedenti:  (è stato rilasciato anche un Permesso di costruire n.2286/06 del 29/07/2006 relativo alle opere di urbanizzazione presenti nell'intervento di cui sopra). A tale permesso a costruire (n.2298) si sono succedute varie varianti i cui Permessi di costruire sono di seguito riportati (Permesso di costruire n.2410 – Prot.15942 del 15/09/2008; Permesso di costruire n. 2434 del 14/01/2009);

- 2- Comunicazione di fine lavori ed attestazione di agibilità depositate presso l'Ufficio SUAP del Comune di Scarlino (GR) e l'Ufficio Edilizia Privata del Comune medesimo in data 03/07/2009 - Prot. n.12570 (Tecnico asseveratore: Arch.Elvira Lepore).

Per ulteriori informazioni si rimanda all'Allegato n.2 – Estratto pratiche edilizie.

In data 22/07/2010 è stata inoltrata un'istanza al Comune di Scarlino (GR) da parte del [ ] e da parte della [ ] per ottenere la suddivisione della "RTA Ombra Verde" (il complesso turistico alberghiero realizzato a seguito del piano di recupero di cui sopra) in due distinte ed autonome RTA, denominate [ ] (di cui il compendio oggetto di stima fa parte integrante) ed [ ] [ ] (tali modifiche sono state approvate con Delibera del Consiglio Comunale n.75 del 30/11/2010).

Di seguito si riportano gli estremi delle pratiche edilizie, rilevate presso gli Uffici tecnici del Comune di Scarlino (GR), che hanno riguardato, nel corso degli anni, il fabbricato principale oggetto della presente stima (pratiche antecedenti al suddetto Piano di Recupero):

- 1- Prat.n.26 del 08/07/1968 – Prot.n.2577- "Trasformazione del fabbricato rurale sito in Loc.Meleta" – Richiedente [ ]
- 2- Prat.n.155 del 17/11/1970 – Prot.n.5145- "Trasformazione di un magazzino in civile abitazione" – Richiedente [ ]
- 3- Concessione edilizia in sanatoria n.501 del 09/04/2004 – Prot.5223 - Prat.n.196/86 "Mutamento d'uso di annesso in abitazione al piano terra" – Richiedente: [ ]
- 4- Concessione edilizia n.989 del 13/07/1992 – Prot.n.1080- "Ampliamento di appartamento mediante fusione di n.2 unità immobiliari al p.terra" – [ ]
- 5- Concessione edilizia in sanatoria n.224 del 01/03/1999 - Prat.n.46/2 "1 -Mutamento d'uso con opere di annesso agricolo in servizi per agriturismo; 2- costruzione prefabbricato per direzione bar campeggio agriturismo" – Richiedente: [ ]
- 6- Concessione edilizia in sanatoria n.225 del 01/03/1999 - Prat.n.257 "Esecuzione dei lavori di costruzione campeggio da precedente attività agrituristica" – Richiedente [ ]
- 7- Conessione edilizia n.1813 del 10/02/2001 – Prat.n.2559/2001 –Prot.4375 "Costruzione di porticato a edificio esistente" – Richiedente [ ]

Negli atti notarili di provenienza del bene oggetto di stima (si ved. l'Allegato n.5 – Atti di provenienza), si evidenzia che tale fabbricato era presente all'interno di un'area ad uso agricolo proveniente dall'assegnazione dell'Ente Maremma verso terzi nell'anno 1953 e dal successivo riscatto del bene da parte di terzi nell'anno 1972.

## 6.2 Dichiarazione di agibilità

E' stata presentata, presso l'Ufficio SUAP del Comune di Scarlino (GR) e l'Ufficio Edilizia Privata del Comune medesimo in data 03/07/2009 - Prot. n.12570 (Tecnico asseveratore: Arch.Elvira Lepore), l'attestazione di agibilità.

**Alla data della presente perizia, l'immobile oggetto della presente stima è in possesso del certificato di agibilità.**

Per ulteriori informazioni si rimanda all'Allegato n.2 – Estratto pratiche edilizie.

## 6.3 Difformità tra lo stato di fatto e di progetto

Rispetto alle planimetrie riportate nelle pratiche edilizie di cui al punto 6.1 della presente perizia di stima, in merito allo stato di fatto riscontrato nel sopralluogo dallo scrivente, si evince quanto segue: a) nello stato di fatto vi è una differente forma della pavimentazione antistante al portico (la pavimentazione che comprende anche la piscina) rispetto a quella riportata negli elaborati progettuali delle pratiche edilizie, b) nello stato di fatto sono presenti n.2 pozzetti per la piscina non presenti negli elaborati progettuali delle pratiche edilizie, c) nello stato di fatto non è presente una tettoia posta all'ingresso delle scale interne al piano terra (tale tettoia è presente negli elaborati progettuali delle pratiche edilizie), d) nello stato di fatto la scala esterna, zona porticato, ha, all'inizio della medesima, un pianerottolo più largo rispetto a quello riportato negli elaborati progettuali delle pratiche edilizie, e) nello stato di fatto il marciapiede su un lato corto del prospetto del fabbricato ha un allargamento, di forma rettangolare, non presente negli elaborati progettuali delle pratiche edilizie (tale allargamento è presente nell'elaborato grafico ove è rappresentata la planimetria generale della RTA mentre non è presente nell'elaborato grafico ove è rappresentata la pianta del piano terra del fabbricato della RTA medesima), f) nello stato di fatto sono presenti dei pannelli, uso solare termico, posti sopra la scale del vano tecnico della piscina; tali pannelli non sono presenti negli elaborati progettuali delle pratiche edilizie, g) nello stato di fatto non è presente la fioriera al piano primo (zona terrazza) mentre è riportata negli elaborati progettuali delle pratiche edilizie, h) nello stato di fatto, sopra l'ingresso dell'appartamento n.5 (piano primo), è presente una tettoia con struttura in legno e copertura a tenda che non è presente negli elaborati progettuali delle pratiche edilizie, i) nello stato di fatto, sopra l'ingresso dell'appartamento n.6 (piano primo), è presente una tettoia con struttura in legno e copertura a tenda che è difforme (in dimensioni e tipologia) dalla tettoia rappresentata negli elaborati progettuali delle pratiche edilizie, l) nello stato di fatto è presente un manufatto, di forma rettangolare con copertura a falde inclinate (posto di fronte ad uno dei due prospetti corti del fabbricato), ove trovano riparo alcuni impianti tecnici a servizio della RTA; tale manufatto non è presente negli elaborati progettuali delle pratiche edilizie. Per ulteriori chiarimenti si veda l'Allegato n.2 - Estratto pratiche edilizie e l'Allegato n.6 - Planimetrie.

Riscontrato lo stato di fatto del bene oggetto di pignoramento, in riferimento agli elaborati presenti nelle pratiche edilizie di cui sopra, **si può asserire la NON conformità urbanistica del compendio oggetto di stima.**

Le difformità sopra riscontrate alle voci a),b),c),d),e),f),g),h),i) sono sanabili mediante la presentazione di un permesso di costruire in sanatoria, ai sensi dell'art. n.209 della L.R.T. n.65/2014; il permesso di costruire in sanatoria è rilasciato da parte degli Uffici Tecnici del Comune di Scarlino (GR).

Per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria l'Amministrazione Comunale combina una sanzione in misura non inferiore a 1'000,00 Euro.

Il rilascio del suddetto permesso di costruire in sanatoria comporta, inoltre, l'onere relativo il costo delle spese tecniche per la redazione della pratica edilizia da presentare agli Uffici Tecnici del Comune di riferimento. Le spese tecniche si possono quantificare, a corpo, in 3'500,00 Euro.

La sanzione pecuniaria e le spese tecniche saranno considerate, a scomputo, per il calcolo del valore commerciale del compendio oggetto della presente stima.

Le difformità riscontrate alla voce l) non sono sanabili in quanto il manufatto è stato realizzato a ridosso del confine con altra proprietà e, non rispettando le distanze dai confini (distanza minima pari a 5,00mt. dal confine ai sensi dell'art.17.9 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico), dovrà essere demolito. Il costo della demolizione del manufatto in questione si può stimare in 3'000,00 Euro.

**7 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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

### **7.1 Vendita in uno o più lotti**

In merito alla possibilità di vendere il compendio pignorato in uno o più lotti, lo scrivente ritiene che la vendita del suddetto bene debba essere eseguita come un lotto unico; questo perché il bene oggetto di stima fa parte di un complesso edilizio più ampio, con destinazione a residenza turistico alberghiera (RTA).

La gestione di tale RTA deve avvenire in modo unitario, così sancito da una convenzione edilizia stipulata tra il Comune di Scarlino (GR) ed i proprietari della RTA di cui sopra (le convenzione edilizia attualmente in vigore venne stipulata il 15/04/2011 e scadrà il 15/04/2021). Per ulteriori chiarimenti si veda l'Allegato n.5.

**8 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;

## 8.1 Divisibilità del compendio

Il compendio di cui sopra risulta pignorato come segue: il compendio è intestato a Fulceri Giorgio (C.F.: FLCGRG55R03D948Z) per la quota di 1000/1000 ed è l'unico proprietario; visto che il pignoramento del bene è stato eseguito a carico del medesimo, il bene di cui sopra NON è stato pignorato pro quota. Lo scrivente ritiene che la vendita del suddetto bene debba essere eseguita come un lotto unico; questo perché il bene oggetto di stima fa parte di un complesso edilizio più ampio, con destinazione a residenza turistico alberghiera (RTA). La gestione di tale RTA deve avvenire in modo unitario, così sancito da una convenzione edilizia stipulata tra il Comune di Scarlino (GR) ed i proprietari della RTA di cui sopra (le convenzione edilizia attualmente in vigore venne stipulata il 15/04/2011 e scadrà il 15/04/2021). Per ulteriori chiarimenti si veda l'Allegato n.5.

## 8.2 Stima dell'intero lotto

Per la stima dell'intero lotto si veda il punto n.12.3 della presente stima.

**9 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 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. 1 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi a data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

## 9.1 Stato locativo

Il compendio oggetto di pignoramento risulta occupato dalla [redacted] in virtù di un contratto di affitto di ramo d'azienda stipulato dalla medesima [redacted] con la [redacted] in data 28/09/2012 (Notaio Dott.Sergio Graziosi – rep.38664, racc.18612, registrato a Grosseto in data 03/10/2012 al n.6082-Serie 1T; iscritto nel Registro Imprese di Grosseto in data 11/10/2012-Prot.13118). Tale contratto ha validità dal 01/10/2012 fino al 30/09/2013 e viene tacitamente rinnovato, anno per anno (salvo disdette). Alla [redacted] veniva concessa la gestione della RTA di cui sopra mediante un contratto di locazione commerciale stipulato con i proprietari dei beni della [redacted] (contratto stipulato in data 01/07/2009, registrato presso il Registro di Follonica al n.3930-serie 3 il 28/05/2010), Tale contratto prevede il tacito rinnovo della locazione, di sei anni in sei anni, a partire dal 01/07/2009 (salvo disdette). I contratti sopracitati sono anteriori alla data di trascrizione del pignoramento (12/05/2016). Per ulteriori chiarimenti si veda l'Allegato n.5.

**10** 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**

Il compendio non è occupato dal coniuge.

**11 indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri d'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;

### **11.1 Vincoli, diritti, servitù**

Sul compendio oggetto di stima esistono solo vincoli di tipo paesaggistico (archeologico), idrogeologico ed alberghiero (il vincolo alberghiero nasce dalle convenzioni edilizie stipulate tra il Comune di Scarlino (GR) ed i proprietari dell'epoca del bene oggetto di stima).

**12 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);

### **12.1 Criterio di stima adottato**

Nel caso di cui si tratta, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza tra il bene e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento alla stesura della presente memoria, si potrebbe verificare. Il criterio adottato per la suddetta stima è quello sintetico (detto anche empirico), tenuto conto che la valutazione dell'immobile è supportata da parametri urbanistici certi e forniti dallo strumento urbanistico vigente. Individuato un certo numero di dati storici, cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, in questa scala di prezzi s'inserirà il bene da stimare in corrispondenza del range che presenta maggiori analogie con lo stesso. In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato. Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, lo stato locativo del bene

medesimo, lo stato di manutenzione, la destinazione d'uso prevista dall'attuale strumento urbanistico ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

## 12.2 Stima del compendio oggetto del pignoramento

In applicazione del metodo comparativo di cui al paragrafo 12.1, ci si può riferire alle zone limitrofe a quella oggetto di esecuzione. Tenuto conto che:

- tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita, si può stimare una differenza in meno di un 5-10% ,
  - il compendio individuato risulta OCCUPATO,
  - lo stato del compendio risulta NON CONFORME dal punto vista urbanistico per quanto sopra evidenziato,
  - lo stato del compendio risulta NON CONFORME dal punto vista catastale per quanto sopra evidenziato,
  - lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto di stima è complessivamente discreto; non si ritiene necessario nessun intervento straordinario d'urgenza,
  - tra i prezzi vendita di unità residenziali nella zona geografica d'appartenenza del bene oggetto di stima ed il valore commerciale delle unità abitative facenti parte dell'immobile oggetto della presente perizia (immobile ad uso attività turistico alberghiera) si può stimare un deprezzamento del 25%,
- ai fini della presente valutazione si stima il più probabile valore di mercato attuale relativo al bene oggetto della presente perizia, nel modo di seguito riportato.

### LOTTO UNICO – VALORE DI MERCATO

Per immobili aventi consistenza e caratteristiche analoghe a quelle oggetto della presente valutazione, vengono mediamente offerti da 1'900,00 Euro a 2'850,00 Euro al metro quadrato di superficie commerciale (immobili ad uso residenziale) a seconda dello stato del bene. Per quanto sopra riportato, si stima che il valore commerciale del bene oggetto della presente perizia sia pari a  $2'500,00 \times (1 - 0,25) = 1'875,00$  Euro/mq.

Immobile ad uso attività turistico alberghiera (compreso tutte le pertinenze):

mq. 766,00 x 1'875,00 Euro/mq = 1'436'250,00 arrotondato a 1'437'000,00 Euro.

La somma di cui sopra va ridotta di: a) una somma pari a 1'500,00 Euro per tener conto delle spese tecniche relative alla variazione delle planimetrie catastali, b) una somma pari a 3'500,00 Euro per tener conto delle spese tecniche relative alla pratica di sanatoria urbanistica, c) una somma pari a 1'000,00 Euro relativa alla sanzione pecuniaria inerente alla sanatoria urbanistica di cui sopra, d) una somma pari 3'000,00Euro relativa alla demolizione del manufatto di cui al par.6.3 della presente perizia.

Pertanto il valore di mercato del compendio oggetto di stima è pari a  $1'437'000,00 - 1'500,00 - 3'500,00 - 1'000,00 - 3'000,00 = 1'428'000,00$  Euro.

**VALORE DI MERCATO – LOTTO UNICO: 1'428'000,00 (unmilionequattrocentoventottomila/00) Euro.**

**LOTTO UNICO – VALORE CATASTALE**

immobile uso attività turistico alberghiera; rendita catastale pari a Euro 5'230,00.

5'230,00 x 63 = 329'490,00 Euro

**VALORE CATASTALE: 329'490,00 (trecentoventinovemilaquattrocentonovanta/00) Euro.**

**12.3 Prezzo base d'asta****LOTTO UNICO**

Il compendio oggetto di stima è costituito da un immobile ad uso attività turistico alberghiera e da un ente urbano (su tale ente urbano è stato edificato l'immobile di cui sopra) siti nel Comune di Scarlino (GR), Loc.Puntone, Via Scarlinese n.62. Il compendio è di proprietà del Sig.  ed è censito come segue:

- immobile uso attività turistico alberghiera sito nel Comune di Scarlino (GR), Loc.Puntone, Via Scarlinese snc, piano: T-1-2, censito al N.C.E.U. come segue: Foglio n.55, P.IIa 325, sub.1-2, cat. D/2, rendita catastale Euro 5'230,00, Proprietà:
- ente urbano sito nel Comune di Scarlino (GR), censito al N.C.T. come segue: Foglio n.55, P.IIa 325, Superficie:3'877mq, Partita:1, Proprietà:

Confini dell'ente urbano (l'immobile di cui sopra è posto all'interno dell'ente urbano medesimo): Via Scarlinese, proprietà  salvo altri e più precisi recenti confini.

Il compendio è composto da un immobile, ad uso Residenza Turistico alberghiera (RTA), e da un'area pertinenziale con aiuole, alberi di medio fusto, piscina scoperta (comprensiva di vano tecnico), vari gazebi e posti auto scoperti esclusivi a servizio della RTA. L'immobile e l'area pertinenziale di cui sopra fanno parte di un complesso più ampio, sempre ad uso Residenza Turistico Alberghiera (RTA), composto da altri immobili (oltre quello oggetto di stima) denominato "Ombra Verde Residence". L'ingresso della "Ombra Verde Residence" è sito sulla Strada Prov.le Scarlinese in Loc.Puntone di Scarlino(GR) di cui sopra. La linea di confine che delimita la proprietà del compendio oggetto di stima con gli altri immobili del complesso "Ombra Verde Residence" trova sede in una zona pavimentata con presenza di piante ed arbusti. Nell'immobile oggetto di stima non è presente una reception per l'accoglienza clienti; per l'accoglienza di quest'ultimi viene utilizzata la reception presente nella RTA "Ombra Verde Residence". L'immobile oggetto di stima è composto da n.3 livelli: piano terra, piano primo e piano sottotetto. Al piano terra sono presenti n.4 appartamenti, di cui n.3 appartamenti con ingresso indipendente ed affaccio sul porticato comune (appartamenti nn.8-9-10); tali appartamenti sono così composti: *appartamento n.7*: monolocale con ingresso indipendente posto su uno dei due prospetti più corti del fabbricato; *appartamento n.8*: soggiorno (con angolo cottura), camera, w.c., ripostiglio, disimpegno; *appartamento 9*: soggiorno, cucina, camera (con anticamera e camera armadio), w.c., disimpegno; *appartamento 10*: soggiorno, cucina, camera n.1 (con anticamera e camera armadio), camera n.2, w.c., disimpegno. All'interno del fabbricato, al piano terra, è presente una scala interna a cui si accede,

esternamente, da una entrata posta su uno dei due prospetti più corti del fabbricato stesso. Tale scala serve per accedere ad alcuni locali della RTA posti al piano primo (camere nn.1-2-3-4, disimpegno comune, ripostiglio comune). Le camere al piano primo sono così composte: n.3 camere provviste di cabina armadio e w.c. (camere nn.1-3-4) ed n.1 camera con anticamera, cabina armadio e w.c. (camera n.2).

Al piano primo, antistante al disimpegno comune, è presente un ripostiglio comune. In aderenza al porticato di cui sopra è presente una scala esterna che serve per accedere al terrazzo comune. In tale terrazzo comune trovano sede gli ingressi indipendenti di n.2 appartamenti così composti: *appartamento n.5*: soggiorno, cucina, camera (con anticamera e camera armadio), w.c., disimpegno; *appartamento n.6*: soggiorno, cucina, camera (con camera armadio), w.c., disimpegno. Al piano sottotetto vi si accede tramite la scala interna di cui sopra; a tale piano sono presenti n.8 locali, senza finestre. A tali locali si accede tramite un disimpegno comune; due di questi locali sono accessibili mediante aperture a misura d'uomo mentre gli altri locali sono difficilmente accessibili (sono presenti dei varchi, nelle murature, di ridotte dimensioni utilizzati solo per ispezionare, a vista, i locali di cui sopra). Tali locali vengono utilizzati dal gestore della RTA come ripostiglio/magazzino. Al piano terra, di fronte al porticato di cui sopra, è presente una piscina di forma prevalentemente rettangolare con n.2 ingressi, alla piscina stessa, di forma semicircolare; è presente, inoltre, una zona della piscina, ad profondità inferiore, che può essere utilizzata da bambini ed anziani. A servizio della piscina vi sono n.2 pozzetti doccia esterni. Il vano tecnico di pertinenza della piscina è interrato; in tale vano tecnico sono presenti la vasca di troppo pieno della piscina e gli impianti per l'utilizzo della medesima. A tale vano tecnico vi si accede tramite una scala esterna. Sopra l'ingombro del vano scala esterno di cui sopra vi è la presenza di una struttura metallica leggera che sostiene vari pannelli ad uso solare termico. Nella pavimentazione esterna antistante al porticato (ove sono presenti la piscina, n.2 pozzetti doccia ed il vano tecnico) vi è la presenza di n.3 gazebi, a pianta quadrata, ad uso dei clienti della RTA. La struttura portante del fabbricato è realizzata in muratura portante; i solai di piano sono in laterocemento ed i solai di copertura sono stati realizzati in legno (la copertura del fabbricato è composta da n.2 falde inclinate). La struttura portante del portico è composta da pilastri in muratura portante e travi in legno; la struttura portante del solaio di copertura del portico è composta da travicelli in legno e mezzane in cotto. La struttura portante della scala esterna accanto al portico è in cemento armato rivestita con mattoni facciavista. La struttura portante della piscina, del vano tecnico di competenza e della scala di accesso è in cemento armato; la struttura portante dei gazebo è in legno.

L'area del compendio oggetto di stima è delimitata: a) sul lato dell'ingresso della RTA è delimitata da una siepe e da un cancello d'entrata in ferro con apertura automatica, b) sul lato posti auto scoperti, l'area è delimitata da una recinzione composta da paletti in ferro e rete a maglia sciolta di colore verde, c) sul lato piscina, l'area è delimitata da muretti in tufo contenente una recinzione composta da paletti in ferro e rete a maglia sciolta di colore verde, d) la linea di confine che delimita la proprietà del compendio oggetto di stima

con gli altri immobili del complesso "Ombra Verde Residence" trova sede in una zona pavimentata con presenza di piante ed arbusti.

L'area pertinenziale di cui sopra, nella zona dell'ingresso al fabbricato e nella zona dei posti auto scoperti, ha la pavimentazione realizzata con ghiaietto di piccola pezzatura di color grigio. Il marciapiede del fabbricato oggetto di stima ha la pavimentazione in cotto.

La pavimentazione dell'area che circonda la sagoma della piscina comune e la zona relax per i clienti che usufruiscono della medesima è costituita da blocchetti in pietra di colore chiaro.

Il muretto che delimita l'ingombro della scala del vano tecnico della piscina è rivestita con mattoni facciavista e con cimasa in cotto; davanti alla scala del vano tecnico è presente un cancello di protezione in ferro. I pilastri del portico e parte della scala esterna, adiacente al portico stesso, sono rivestiti in mattoni faccia vista (la pavimentazione della scala esterna è in cotto).

Le facciate esterne del fabbricato sono intonacate con intonaco tradizionale e tinteggiate di color marrone chiaro. Le persiane degli infissi esterni sono in legno di color verde. La ringhiera della scala esterna e del terrazzo comune sono in ferro di color grigio chiaro.

La pavimentazione del terrazzo comune è in cotto; le tettoie presenti nel terrazzo comune (tettoie che fungono da "riparo" agli ingressi degli appartamenti n.5 e n.6 del piano primo) sono realizzate con una struttura in legno di colore scuro con copertura costituita da un telo impermeabilizzante di colore chiaro. I pluviali esterni sono in rame di colore scuro; la copertura è realizzata in coppi di laterizio di colore chiaro.

Gli infissi interni del fabbricato sono in legno di color chiaro; gli infissi esterni sono in legno di color bianco con vetrocamera. La pavimentazione dei vari appartamenti del fabbricato è in ceramica di qualità standard, ad esclusione dei locali al piano sottotetto (i locali al piano sottotetto sono stati lasciati al grezzo e privi di pavimentazione).

La pavimentazione della scala interna (fino al piano primo) e il disimpegno del piano primo sono in cotto (la rampa di scala che porta dal piano primo al piano sottotetto è stata lasciata al grezzo). I rivestimenti dei bagni dei vari appartamenti e camere sono in ceramica di qualità standard e di colore prevalentemente chiaro; i sanitari sono di qualità commerciale standard.

Le cucine presenti nei vari appartamenti sono di qualità commerciale standard. I vari locali della RTA sono intonacati e tinteggiati di colore chiaro, ad esclusione del piano sottotetto che è stato lasciato al grezzo.

I n.3 gazebi, presenti nella pavimentazione esterna antistante al porticato, hanno una struttura in legno di color chiaro e la copertura costituita da un telo impermeabilizzante di colore chiaro.

Gli alberi di medio fusto, presenti nell'area attrezzata, sono perimetrali da cornici in blocchi di tufo; nell'area pertinenziale di cui sopra sono presenti vari lampioni, con stelo di color grigio chiaro, per l'illuminazione notturna dell'area suddetta.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è complessivamente discreto; non si ritiene necessario nessun intervento straordinario d'urgenza.

Per gli impianti si rimanda alla relazione separata sulla perizia dei medesimi.

Il compendio immobiliare è da considerarsi occupato.

**PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO: 1'428'000,00 (unmilionequattrocentoventotto/00) Euro**  
(in tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva)

Grosseto, li 23/10/2017

**Il CTU**

**Ing.Andrea Speroni**

