



TRIBUNALE DI GROSSETO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Dott.ssa Cristina Nicolò

Procedura Esecutiva Immobiliare N. 150/2023 R.G.E.I.

Promossa da

XXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

C.T.U. Dott. Ing. Gianluca Monaci

GIANLUCA MONACI – INGEGNERE

e-mail: gmonaci@libero.it - PEC: gianluca.monaci@ingpec.eu

Via Ximenes 8 - 58100 GROSSETO - Tel.-Fax (+39) 0564/077270

Indice

	<i>pag.</i>	
Svolgimento dell'incarico - Quesiti	3	
Premessa.....	5	
Quesito n.1	6	
Quesito n.2	6	
Quesito n.3	7	
3.1 Situazione catastale – coerenze	8	
3.2 Corrispondenza catastale	9	
Quesito n.4	9	
Quesito n.5	9	
5.1 Mappe censuarie e certificato di destinazione urbanistica	10	
5.2 Utilizzazione prevista		10
5.3 Legittimità urbanistica	11	
Quesito n.6	12	
Quesito n.7	14	
7.1 Ubicazione degli immobili oggetto di pignoramento	14	
7.2 Dati catastali	15	
7.3 Descrizione e caratteristiche del compendio immobiliare oggetto di pignoramento		17
Quesito n.8	21	
Quesito n.9	22	
Quesito n.10	22	
Quesito n.11	23	
11.1 Criterio di stima adottato	23	
11.2 Stima LOTTO UNICO	24	
11.3 Valore di mercato del Lotto - Prezzo base	25	

Allegati

- A. Atti di provenienza
- B. Documentazione Catastale
- C. Documentazione Urbanistica
- D. Documentazione edilizia
- E. Elaborati tecnici stato rilevato
- F. Attestati di Prestazione Energetica
- G. Dichiarazioni di conformità impianti
- H. Documentazione Fotografica
- I. Documentazione inerente alla situazione occupazionale del compendio
- J. Regolamento RTA

K. Verbale sopralluogo

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI

Il sottoscritto Dott. Ing. Gianluca Monaci, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n.569, con studio professionale ubicato in Grosseto Via Ximenes n.8, nominato consulente tecnico d'ufficio dal G.d.E. Dott.ssa Cristina Nicolò nell'esecuzione immobiliare n. 150/2023, deposita la presente Consulenza Tecnica in adempimento all'incarico affidatogli.

In data 04/05/2024, veniva prestato giuramento di rito, per l'espletamento dell'incarico seguendo le seguenti indicazioni:

1. *verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);
fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato;
accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
2. *segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);*
3. *effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento;
se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante;*

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

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

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

5. ***acquisire**, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

***indicare** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

***indicare** 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, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;*

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

7. ***descrivere, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;*

8. ***dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione)*

all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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

9. ***accertare** se l'immobile è libero o occupato; acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario e/o dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

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

***segnalare, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;*

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

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

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

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 06/05/2024, per poi proseguire in date successive; in data 13/05/2024 il sottoscritto si è recato presso l'immobile oggetto del

pignoramento per un primo accesso, congiuntamente al CUSTODE nominato per la procedura, dott.ssa. Maria Antonietta Rossi che, contestualmente redigeva, alla presenza del XXXXXXXXXX, verbale di accesso ed immissione in possesso dei beni oggetto di causa. Ulteriori sopralluoghi presso l'immobile, necessari per le operazioni di rilievo e verifica dello stato di consistenza, sono stati effettuati in data 24/05/2024 e in data 29/05/2024. Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono state completate in date successive.

PREMESSA

Gli immobili pignorati risultano essere i seguenti:

1) tre unità immobiliari aventi struttura turistica ad uso albergo/pensione, ciascuna distribuita su due piani fuori terra ed uno seminterrato; nonché un locale distinto, di un solo piano terra ad uso alloggio impianti tecnologici. Con annesse aree urbane esclusive e piscina. Il tutto sito in Comune di Scarlino (GR) alla via Scarlinese;

quanto sopra descritto è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Scarlino al

- Foglio n.55 – P.lla 342 – Sub.1 e 2 tra loro graffiati –piano S1-T-1 – Cat. D/2 – R. C. 10.725,00 €;

- Foglio n.55 – P.lla 343 – Sub.1 e 2 tra loro graffiati –piano S1-T-1-2 – Cat. D/2 – R. C. 13.227,50 €;

- Foglio n.55 – P.lla 344 – Sub.1 e 2 tra loro graffiati –piano S1-T-1-2 – Cat. D/2 – R. C. 6.402,00 €;

- Foglio n.55 – P.lla 320 – Sub.6 –p. T – Cat. C/2 – cl.3 – cons. mq 7 – sup.cat. tot. mq 8 - R. C. 13,74 €;

- Foglio n.55 – P.lla 321 – Sub.3 – Cat. D/6 – R. C. 450,00 €;

- oltre alle P.lle 320 sub.5, 321 sub.2, 322 sub.3, 330 sub.1 e 331 sub.1 beni comuni non censibili.

RISPOSTA AL 1° QUESITO

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

fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato;

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

È presente certificato notarile ai sensi dell'articolo 567, comma 2 c.p.c.

Risultando mancante parte della documentazione catastale relativa agli immobili oggetto di causa, quali la visura e le planimetrie catastali rappresentanti la consistenza e la distribuzione interna, il sottoscritto ha provveduto ad acquisire tale documentazione e in data 02/05/2024 ha fornito a mezzo mail le planimetrie catastali alla custode dott.ssa. Maria Antonietta Rossi.

I dati riportati nell'Atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto in data 28/12/2023 al numero 15864 r.p. ed al numero 20559 r.g. individuano correttamente gli immobili e ne consentono la univoca identificazione.

RISPOSTA AL 2° QUESITO

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

Si è provveduto ad acquisire gli atti di provenienza (*allegato A*), che si riassumono di seguito.

- Atto notarile pubblico di Scissione a rogito Dott. Cammuso Gustavo, Notaio in Empoli, del 21/05/2018 rep.21706/17033, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Grosseto il 23/05/2018 al n. 5090 di formalità; favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per l'intera piena proprietà; contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per l'intera piena proprietà.
- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Pacini Andrea, Notaio in San Gimignano, del 03/07/2006 rep.11125/4172, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Grosseto il 07/07/2006 al n. 7658 di formalità; favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per l'intera piena proprietà; contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per l'intera piena proprietà.
- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Savona Antonio, Notaio in Massa Marittima, del 24/02/1984 rep.86710/18580, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Grosseto il 23/03/1984 al n. 2734 di formalità; favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per l'intera piena proprietà; contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per l'intera piena proprietà.

RISPOSTA AL 3° QUESITO

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

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

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

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

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

Il sottoscritto ha provveduto ad acquisire presso l'Ufficio del Catasto la visura aggiornata e le planimetrie catastali rappresentanti la consistenza e la distribuzione interna degli immobili oggetto di pignoramento, accertando gli attuali dati identificativi;

3.1 SITUAZIONE CATASTALE – COERENZE

Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Scarlino al

- Foglio n.55 – P.lla 342 – Sub.1 e 2 tra loro graffiati –piano S1-T-1 – Cat. D/2 – Rendita Catastale 10.725,00 €;
- Foglio n.55 – P.lla 343 – Sub.1 e 2 tra loro graffiati –piano S1-T-1-2 – Cat. D/2 – Rendita Catastale 13.227,50 €;
- Foglio n.55 – P.lla 344 – Sub.1 e 2 tra loro graffiati –piano S1-T-1-2 – Cat. D/2 – Rendita Catastale 6.402,00 €;
- Foglio n.55 – P.lla 320 – Sub.6 –piano T – Cat. C/2 – cl.3 – cons. mq 7 – superficie catastale totale mq 8 - Rendita Catastale 13,74 €;
- Foglio n.55 – P.lla 321 – Sub.3 – Cat. D/6 – Rendita Catastale 450,00 €;
- Foglio n. 55 P.lle 320 sub.5, 321 sub.2, 322 sub.3, 330 sub.1 e 331 sub.1 beni comuni non censibili.

Intestati:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà per 1/1

3.2 CORRISPONDENZA CATASTALE

Foglio n.55 – P.lla 342 – Sub.1 e 2 (“palazzina rossa”)

Per quanto accertato in sede di sopralluogo si può affermare che lo stato attuale corrisponde alla planimetria depositata in Catasto, ad eccezione:

- della distribuzione interna del piano seminterrato
- di un alloggio al piano terra, che è stato adibito a reception con annesso portico chiuso (quest’ultimo costruito abusivamente come meglio spiegato al quesito n.5)

Foglio n.55 – P.lla 343 – Sub.1 e 2 (“palazzina arancione”)

Per quanto accertato in sede di sopralluogo si può affermare che lo stato attuale corrisponde alla planimetria depositata in Catasto, ad eccezione dei ripostigli non realizzati al piano sottotetto.

Foglio n.55 – P.lla 344 – Sub.1 e 2 (“palazzina gialla”)

Per quanto accertato in sede di sopralluogo si può affermare che lo stato attuale corrisponde alla planimetria depositata in Catasto, ad eccezione:

- del piano seminterrato del quale, essendo inaccessibile, non è stato possibile verificarne la distribuzione e la consistenza;
- non è stato realizzato il ripostiglio al piano sottotetto.

Le difformità rilevate possono essere evidenziate attraverso il confronto di quanto riportato nell’*Allegato B* e nell’*Allegato E*.

Non si è ritenuto di procedere ad eseguire le necessarie variazioni per l’aggiornamento del catasto delle

unità immobiliari, in quanto si ritiene che siano necessari titoli abilitativi (si veda in proposito la risposta al

5° quesito).

L’aggiornamento delle planimetrie catastali potrà essere inoltrato all’Agenzia del Territorio, previa regolarizzazione urbanistico-edilizia degli immobili. Per tale attività si stima un costo di circa 2.000 euro comprensivo dei diritti.

Si è inoltre verificata la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale.

Per la documentazione catastale si veda l’*Allegato B*.

RISPOSTA AL 4° QUESITO

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

Effettuata opportuna indagine di aggiornamento presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto, vista la certificazione notarile redatta da Notaio Dottor Niccolò Tiecco in data 03/01/2024 relativamente agli immobili oggetto di esecuzione, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Conservatoria di GROSSETO Aggiornamento al: 03-05-2024

- Ipoteca volontaria n. 211 del 19/01/2007 favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; per Euro 4.000.000,00 di cui Euro 2.000.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito; durata 1 anno 6 mesi 1 giorno, come da atto notarile pubblico a rogito Pescatori Andrea, Notaio in Poggibonsi, in data 16/01/2007 rep.60325/17836.
- Ipoteca giudiziale n. 45 del 17/01/2013 favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; per Euro 290.000,00 di cui Euro 194.048,63 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo; Pubblico Ufficiale: Tribunale di Firenze, in data 14/01/2013 rep.246/2013.
- Pignoramento Immobiliare n. 15864 del 28/12/2023 favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Pubblico Ufficiale: UNEP C/O Tribunale di Grosseto, in data 07/12/2023 rep.1049.

Si rilevano inoltre le seguenti formalità:

- Atto di Convenzione edilizia a rogito Notaio Dinolfo Cataldo del 15/04/2011 rep. 125905/17424, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Grosseto il 21/04/2011 al n.3650 di formalità; favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Convenzione con valore di 10 anni decorrenti dalla sua sottoscrizione

RISPOSTA AL 5° QUESITO

acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

indicare 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, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

5.1 MAPPE CENSUARIE E CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel pignoramento non sono inclusi terreni per i quali acquisire certificati di destinazione urbanistica.

5.2 UTILIZZAZIONE PREVISTA

Dalla consultazione del Regolamento Urbanistico vigente si rileva che i fabbricati in oggetto sono individuati all'interno della zona Dit3, "Zona produttiva turistica di nuova previsione", normata all'art. 17.9 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Stralcio art. 17.8 N.T.A. del R.U.

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 dovranno essere pari a ml. 10, dai confini e dai fili stradali sarà pari a ml. 5.*

(...)

Per l'individuazione in cartografia fare riferimento all'*Allegato C*.

5.3 LEGITTIMITÀ URBANISTICA

In seguito ad accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Scarlino, è stato possibile ricostruire le fasi di realizzazione del compendio pignorato.

- Con Delibera del Consiglio Comunale di Scarlino n.5 del 21 gennaio 2005 (Pratica SUAP n.166/2005), viene approvato **il Piano di Recupero** per la realizzazione del complesso turistico ricettivo denominato "RTA Ombra Verde"
- La convenzione attuativa del suddetto Piano di Recupero, in data 19 aprile 2006, Repertorio n.2.526 registrato a Grosseto il 28 aprile 2006;
- Con il **Permesso di Costruire n. 2286** del 29/07/2006 veniva approvata la realizzazione delle opere di urbanizzazione a servizio della struttura ricettiva XXXXXXXXXXXXX
- **Permesso di Costruire n. 2298** del 16/10/2006 – Realizzazione XXXXXXXXXXXXX
- **Permesso di costruire n. 2410** del 15/09/2008 (pratica edilizia n.2945): "Variante in corso d'opera al permesso di costruire n. 2286, relativo a Realizzazione di residenze turistico alberghiere XXXXXXXXXXXXXXXX (2° variante)
- **Permesso di costruire n. 2434** del 14/01/2009 (pratica edilizia n. 2945) relativa a "variante in corso d'opera al permesso di costruire n. 2286/06 e 2410/08 relativa "Realizzazione di residenze turistico alberghiere XXXXXXXXXXXXXXXX (3° variante)
- La **Fine lavori**, relativa al PC n. 2298, unitamente all'**abitabilità/agibilità** è protocollata al n. 12570 del 03/07/2009

Successivamente, in data 10/02/2010 prot. n. 2512 è stata depositata DIA per trasformazione di un appartamento della RTA in reception; DIA che in data 23/02/2010 viene sospesa dall'ufficio SUAP in quanto "al controllo formale risulta priva di molte delle indicazioni ch'essa deve obbligatoriamente contenere".

In data 15/04/2011 veniva firmata la *Convenzione per la realizzazione di residenza turistico alberghiera* XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, con la quale si divideva il complesso turistico ricettivo in due RTA distinte; si rinunciava alla realizzazione dei parcheggi pubblici previsti e al relativo scomputo degli oneri di urbanizzazione, monetizzandoli; la XXXXXXXXXXXX si obbligava "a procedere alla trasformazione di un locale oggi adibito ad appartamento in locale reception/sala comune/bar, con la precisazione che tale trasformazione non comporterà modifiche né interne né esterne, ma soltanto variazione di arredi, ad esclusione della costruzione di una piscina e di una vasca per bambini. Per tale trasformazione (...) provvederà a richiedere al Comune di Scarlino il prescritto titolo abilitativo". In tale sede veniva inoltre concordato il regolamento per la gestione degli immobili della RTA. Pertanto il complesso turistico è sottoposto alle clausole contenute nella suddetta convenzione.

Il debitore ha fornito documentazione circa la DIA del 19/04/2011 per la realizzazione della piscina (e annessa piscina per bambini); tale pratica edilizia non è stata però rinvenuta presso l'Ufficio Urbanistica del Comune, come attestato con comunicazione del 20/06/2024 del *Responsabile Settore Sviluppo Assetto del Territorio del Comune di Scarlino* Arch. Patrizia Duccini (si veda *Allegato D*).

Confrontando le planimetrie dell'ultimo permesso di costruire con lo stato rilevato, è emerso quanto segue.

Foglio n.55 – P.lla 342 – Sub.1 e 2 – Palazzina "rossa"

L'appartamento lato sud-ovest del fabbricato è stato trasformato in reception, con piccole modifiche distributive interne, sebbene l'unica pratica edilizia presentata a tale scopo (DIA del 23/02/2010), sia stata sospesa. E' stata costruita una veranda utilizzata come sala colazioni, che si estende dall'appartamento in oggetto fino al muretto di recinzione, includendo anche il porticato originario. L'appartamento contiguo è stato modificato con la chiusura della portafinestra del soggiorno lato ovest e l'apertura di una nuova lato nord; inoltre è stata aggiunta una tettoia in legno sul prospetto nord.

E' presente inoltre, sul lato ovest, una piccola costruzione in legno utilizzata come deposito e isolata rispetto al fabbricato principale.

Al piano interrato non sono state realizzate più della metà delle divisioni interne previste, per cui il volume attuale è costituito da 4 cantine e un unico spazio indiviso, utilizzato come deposito. Per un probabile errore grafico, non sono stati riportati nella pianta legittimata i pilastri del piano interrato.

Foglio n.55 – P.lla 343 – Sub.1 e 2 – Palazzina “arancione”

Lo stato rilevato coincide con quello legittimato, salvo:

- La realizzazione di due tettoie in legno a copertura dei terrazzi sul prospetto nord, piano primo
- La non realizzazione di ripostigli nel sottotetto, conservando invece un vano unico a diverse altezze
- La realizzazione di due lucernari in copertura

L'assenza delle due nicchie laterali negli appartamenti che si sviluppano ai piani primo/sottotetto, si ritiene di poterla ricondurre invece ad un errore grafico commesso nella sovrapposizione dei piani.

Si fa presente che in sede di sopralluogo non è stato possibile accedere all'ala est del piano interrato.

Foglio n.55 – P.lla 344 – Sub.1 e 2 – Palazzina “gialla”

Lo stato rilevato coincide con quello legittimato, salvo:

- La presenza di pilastri non indicati in pianta
- La realizzazione di una tettoia in legno a copertura del terrazzo sul prospetto nord, piano primo
- La non realizzazione del ripostiglio nel sottotetto, conservando invece un vano unico a diverse altezze

Anche qui è indicata una nicchia laterale nell'appartamento che si sviluppa ai piani primo/sottotetto, in realtà assente, probabile errore grafico.

Durante il sopralluogo non è stato possibile accedere al piano interrato e ad un appartamento del piano terra.

Foglio n.55 – P.lla 320 – Sub.6 – “piscina”

Foglio n.55 – P.lla 321 – Sub.3 – “locale tecnico”

Per quanto riguarda queste due unità, coincidenti con la piscina e il locale tecnico a servizio, non è stato possibile constatarne la legittimità in quanto, come riferito alla pagina precedente, non è stata rinvenuta la pratica (DIA) completa presso l'Ufficio tecnico comunale.

In estrema sintesi, nel caso in esame, si individuano tre tipologie di abusi da sanare.

1. Diversa distribuzione degli spazi interni (palazzina p.lla 342, piano interrato; palazzine p.lle 343 e 344, piano sottotetto)
2. Costruzione di tettoie in legno a copertura di terrazzi
3. Apertura di lucernari (palazzina p.lla 343)
4. Diverso utilizzo di appartamento in reception e zona colazioni, con aggiunta di veranda e coinvolgimento di appartamento contiguo con modifica aperture, e costruzione di tettoia in legno (palazzina p.lla 342).

Per quanto riguarda il punto 1, si ritiene che gli abusi siano sanabili mediante CILA in sanatoria, (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata tardiva o postuma) a firma di tecnico abilitato: questa pratica consente di regolarizzare le modifiche edili minori, come la creazione di servizi igienici, la riorganizzazione di stanze o l'abbattimento di pareti divisorie, senza coinvolgere parti strutturali dell'edificio o alterare la volumetria complessiva. I costi da affrontare per il deposito della CILA in sanatoria in Comune sono costituiti dai diritti di segreteria e la sanzione pari a Euro 1000,00 (comma 5 dell'art. 6-bis del TUE), oltre alle spese tecniche per la presentazione della pratica, quantificabili in euro 2.000,00.

In riferimento invece alle tettoie sui terrazzi e ai lucernari, di cui ai punti 2 e 3, sarà necessario presentare una SCIA in sanatoria, previa verifica dei requisiti, tra i quali la conformità statica.

Per le tipologie di abuso al punto 4: nel caso della modifica dei due appartamenti nella palazzina p.lla 342 per diverso utilizzo (reception e zona colazioni), modifiche prospettiche e costruzione di tettoia in legno, l'intervento è sanabile mediante permesso di costruire in sanatoria, previa verifica dei requisiti.

L'ampliamento volumetrico costituito dalla veranda in legno, invece, a parere dello scrivente risulta **abuso non sanabile** e per questo dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi; si può stimare un costo per la demolizione e lo smaltimento di circa 6.000 euro.

Si segnala infine che nella *Convenzione per la realizzazione di residenza turistico alberghiera XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX (15/04/2011)*, la XXXXXXXXXXXX si obbligava "a procedere alla trasformazione di un locale oggi adibito ad appartamento in locale reception/sala comune/bar", precisando però che tale trasformazione "non avrebbe comportato modifiche né interne né esterne, ma soltanto variazione di arredi (...)", e che la società avrebbe provveduto "a richiedere al Comune di Scarlino il prescritto titolo abilitativo".

Per le pratiche edilizie reperite si veda l'*Allegato D*.

In *Allegato E* sono riportati gli elaborati tecnici riferiti allo stato rilevato.

RISPOSTA AL 6° QUESITO

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

In *Allegato F* si riportano copie degli Attestati di Prestazione Energetica di cui i fabbricati in oggetto erano già dotati. Sono stati redatti dal geom. Carlo Pecorini di Castelfiorentino e datati 20/05/2018. Sono quindi validi fino al 20/05/2028, salvo interventi di ristrutturazione che possano modificare le caratteristiche degli immobili dal punto di vista dei consumi energetici.

RISPOSTA AL 7° QUESITO

descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;

7.1 UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Il compendio oggetto della procedura è posto in località Puntone, nel Comune di Scarlino (GR) in Toscana. Il Puntone di Scarlino, antico centro industriale e commerciale, è oggi una località balneare rinomata del litorale grossetano, conosciuta per le sue spiagge e per l'attrezzato porto turistico, il principale approdo a servizio della zona settentrionale della provincia di Grosseto. Il porto viene anche spesso considerato come il porto della città di Follonica, che non possedendo un ormeggio nel proprio territorio comunale, utilizza quello del Puntone, da cui dista solamente 4 chilometri.

I fabbricati si trovano lungo la Strada Provinciale Puntone, a circa 1km di distanza dal porto.

7.2 DATI CATASTALI

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Scarlino (GR) come segue:

Dati Identificativi			Dati Classamento					Dati derivanti da
Fg	P.lla	Sub	Categ	Class	Consist.	Superficie	Rendita	VARIAZIONE NEL

			.	e		Cat.		CLASSAMENTO del 17/06/2010 Pratica n. GR0080309 in atti dal 17/06/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7613.1/2010)
55	342	1 2	D/2				€ 10.725,00	
Indirizzo:		VIA SCARLINESE n. SNC Piano S1-T - 1						
Annotaz.:		-class. e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)						

Dati Identificativi			Dati Classamento					Dati derivanti da
Fg	P.lla	Sub	Categ .	Class e	Consist.	Superficie Cat.	Rendita	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/06/2010 Pratica n. GR0080309 in atti dal 17/06/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7613.1/2010)
55	343	1 2	D/2				€ 13.227,50	
Indirizzo:		VIA SCARLINESE n. SNC Piano S1-T – 1 - 2						
Annotaz.:		-class. e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)						

Dati Identificativi			Dati Classamento					Dati derivanti da
Fg	P.lla	Sub	Categ .	Class e	Consist.	Superficie Cat.	Rendita	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/06/2010 Pratica n. GR0080309 in atti dal 17/06/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7613.1/2010)
55	344	1 2	D/2				€ 6.402,00	
Indirizzo:		VIA SCARLINESE n. SNC Piano S1-T – 1 - 2						
Annotaz.:		-class. e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)						

Dati Identificativi			Dati Classamento					Dati derivanti da
Fg	P.lla	Sub	Categ .	Class e	Consist.	Superficie Cat.	Rendita	VARIAZIONE NEL

55	320	6	C/2	3	7 mq	Totale: 8 m ²	€ 13,74	CLASSAMENTO del 18/04/2019 Pratica n. GR0023043 in atti dal 18/04/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6586.1/2019)
Indirizzo:		VIA SCARLINESE n. SNC Piano T						
Annotaz.:		-classamento e rendita validati						

Dati Identificativi			Dati Classamento					Dati derivanti da
Fg	P.lla	Sub	Categ .	Class e	Consist.	Superficie Cat.	Rendita	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/04/2019 Pratica n. GR0023044 in atti dal 18/04/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6587.1/2019)
55	321	3	D/6	3			€ 450,00	
Indirizzo:		VIA SCARLINESE n. SNC Piano T						
Notifica		Notifica in corso con protocollo n. GR0030090 del 28/05/2019						
Annotaz.:		di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)						

Intestati:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà per 1/1

Fanno parte del cespite anche i beni comuni non censibili di cui al Foglio n. 55 P.lle 320 sub.5, 321 sub.2, 322 sub.3, 330 sub.1 e 331 sub.1.

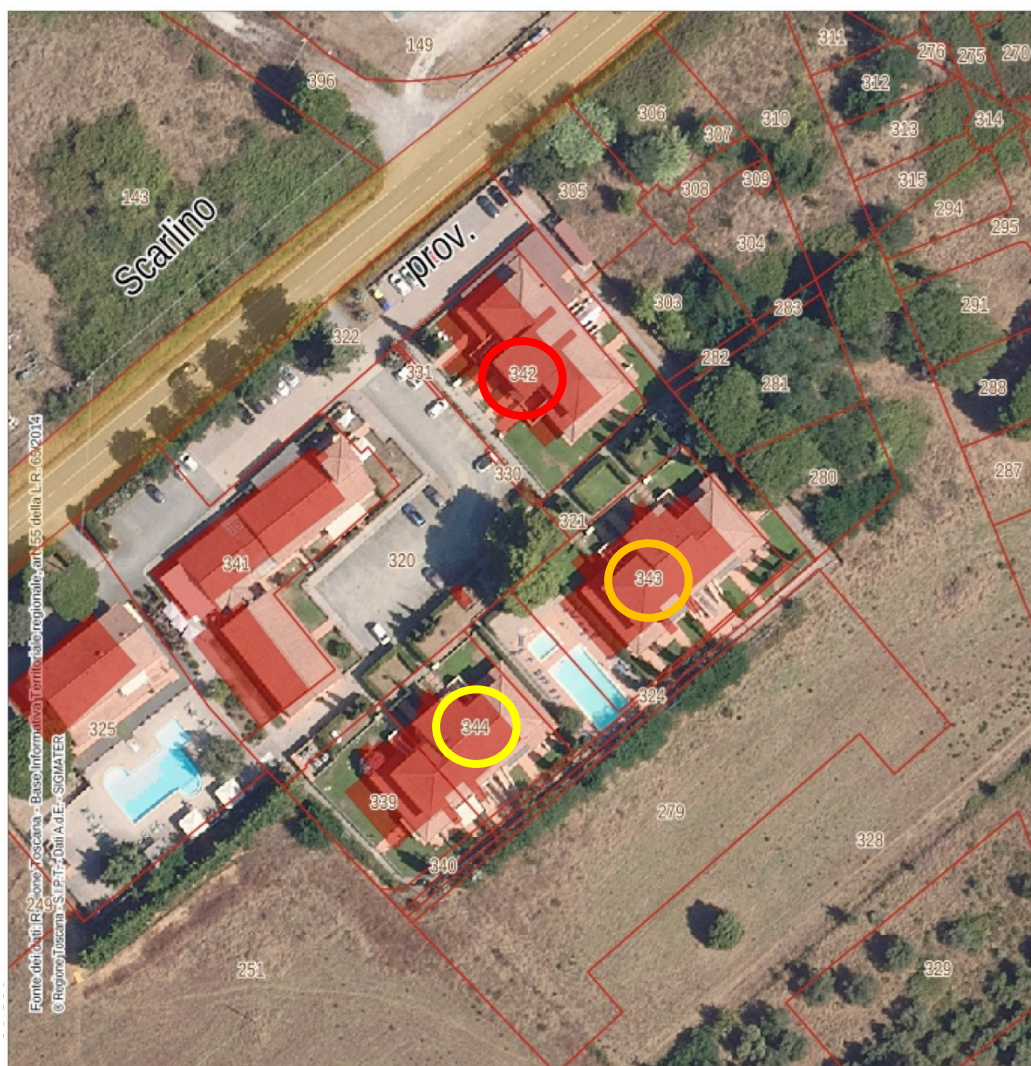


Figura 1 – Individuazione delle particelle oggetto di esecuzione immobiliare

7.3 DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Nella foto seguente è individuato il compendio immobiliare, situato in località Puntone, nel Comune di Grosseto.



Figura 2 – Individuazione dei fabbricati siti in loc. Puntone nel comune di Scarlino

Il gruppo di tre fabbricati, costituente residenza Turistico Alberghiera, si trova lungo la Strada Provinciale Puntone, ed è completato da spazi verdi, parcheggio e piscina con locale tecnico dedicato; è stato realizzato a partire dal 2009. Ciascun fabbricato è composto da unità residenziali arredate, destinate prevalentemente alla locazione estiva.

Foglio n.55 – P.lla 342 – Sub.1 e 2 – Palazzina “rossa” (Blocco B1)

Il Blocco B1 si distribuisce su tre livelli: piano seminterrato, terra e primo, e al piano terra accoglie, oltre alle unità ricettive, una zona dedicata a bar e reception. Vi trovano posto 4 monolocali, 6 bilocali e un trilocale, per un totale di 11 alloggi. Complessivamente i posti letto sono 27 oltre a 7 letti aggiunti, per un totale di 34 posti letto.

Foglio n.55 – P.lla 343 – Sub.1 e 2 – Palazzina “arancione” (Blocco B2)

Il Blocco B2 si distribuisce su 4 livelli: piano seminterrato, terra, primo e soppalco sottotetto, e accoglie 11 unità ricettive (2 monolocali, 4 bilocali, 5 trilocali). Complessivamente i posti letto sono 29 oltre a 10 letti aggiunti, per un totale di 39 posti letto.

Foglio n.55 – P.lla 344 – Sub.1 e 2 – Palazzina “gialla” (Blocco B3)

Il Blocco B3 fa parte di un edificio più ampio, per metà in capo ad altra struttura turistico ricettiva. Si distribuisce anch'esso su 4 livelli ed è composto da 2 bilocali e 3 trilocali. Complessivamente l'edificio accoglie 13 posti letto oltre a 6 letti aggiunti per un totale di 19 posti letto.

Complessivamente la struttura è composta da 27 alloggi, per un totale di 69 posti letto oltre a letti aggiunti 23, per un totale di 92 posti letto.

Alla struttura sono annessi poi un'area parcheggio, due piscine scoperte, aree esterne sistemate a verde e vialetti.

I fabbricati sono tipologicamente simili, costituiti da un piano interrato e due piani fuori terra; gli immobili di cui alla part. 343 sub 1-2 (*Palazzina “arancione”*) e alla part. 344 sub 1-2 (*Palazzina “gialla”*) sono inoltre dotati di sottotetto.

L'immobile di cui alla part. 344 sub 1-2 consiste nella metà del fabbricato originario (palazzina gialla); ciò in seguito alla divisione della RTA originaria in due RTA distinte tra le due proprietà, come da *Convenzione per la realizzazione di residenza turistico alberghiera XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX* del 15/04/2011 (si veda quanto descritto in risposta al Quesito 5).

Le strutture portanti sono in cemento armato con tamponamenti in muratura; i tetti sono a padiglione con copertura in coppi ed embrici di cotto. Le facciate sono intonacate e tinteggiate; ogni palazzina è caratterizzata da un colore diverso (rosso, arancio e giallo). Le cimase di parapetti e muretti sono in travertino.

Gli ambienti interni sono intonacati e tinteggiati e presentano pavimenti in gres con battiscopa; i bagni sono rivestiti con mattonelle effetto mosaico fin oltre l'altezza della porta e forniti di wc, bidet, lavandino e box doccia; le cucine, complete di tutti gli elettrodomestici standard, presentano rivestimento nell'altezza non occupata dai pensili.

Gli infissi esterni sono in legno; le finestre sono di colore bianco e con vetrocamera; le persiane, presenti in corrispondenza di tutte le aperture ad esclusione delle portefinestre d'ingresso che affacciano sui porticati, sono laccate di colore grigio chiaro; i portoncini d'ingresso sono blindati e le porte interne sono in legno tamburato.

Ciascun appartamento del piano terra è dotato di porticato e piccola area verde, mentre al piano primo è presente almeno una terrazza per unità.

Gli accessi agli appartamenti dei piani superiori sono esclusivi, tramite scale esterne rivestite in cotto; non sono presenti ascensori.

Gli impianti risultano tutti in buone condizioni manutentive; con la certificazione di abitabilità, sono state rinvenute anche le dichiarazioni di conformità, che si inseriscono in *Allegato G*.

L'impianto elettrico si sviluppa a partire da un contatore generale posto in apposita armadiatura; a valle, è possibile contabilizzare i consumi di ciascun appartamento.

La distribuzione di gas GPL, possibile grazie alla presenza di serbatoio di GPL privato, serve tutti gli appartamenti e alimenta i piani cottura; anche in questo caso vi sono contatori dedicati, posizionati in armadiature dedicate, una per ogni palazzina. In ogni appartamento è presente il rubinetto di intercettazione, posto a parete sopra il piano cucina; si riscontra la presenza del foro di aerazione inferiore, mentre sono assenti quelli superiori.

La climatizzazione degli appartamenti avviene mediante impianto VRV marca Daikin; sono presenti unità interne per ogni vano ad esclusione dei bagni, e una unità esterna per ogni palazzina. Le unità esterne, insieme ad altre componenti d'impianto e ai contatori e quadri elettrici principali, sono inserite in un'area recintata collocata in un resede tra la palazzina rossa e la arancione. Solo gli impianti che servono la palazzina gialla si trovano sulla proprietà della XXXXXXXX e vengono condivisi tra le due distinte RTA. A monte della stessa area sono dislocati tre serbatoi per l'acqua da 5000 l ciascuno.

L'utenza dell'acquedotto viene condivisa con la RTA adiacente, con unico contatore posto nella proprietà XXXXXXXX.

I bagni degli appartamenti sono riscaldati mediante termoarredi elettrici; la produzione di acqua calda sanitaria avviene grazie a boiler elettrici di utilizzo esclusivo, posti negli stessi bagni.

In tutti i casi in cui i wc non sono dotati di aerazione naturale, è presente l'aspirazione forzata.

E' disponibile l'antenna tv centralizzata, in comune con la proprietà adiacente. Gli appartamenti sono inoltre dotati di rete wi-fi, mentre non è presente impianto telefonico.

Si segnala l'assenza di impianto idrico antincendio e di pratica di prevenzione incendi, ad esclusione della SCIA riferita al deposito GPL; tale pratica risulta obbligatoria data la classificazione dell'attività in esame al n. 66 categoria B secondo il D.P.R. 151/2011. Secondo il D.M. 09/04/1994 *“Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la costruzione e l'esercizio delle attività ricettive turistico-alberghiere”, “Le attività con numero di posti letto superiore a 25 e fino a 100 devono essere almeno dotate di nappi DN 20 (...)”*

Far riferimento all'*Allegato H* per la documentazione fotografica.

CONSISTENZE

Destinazione d'uso	Sup. utile mq	Sup. lorda mq	coefficiente	Sup. commerciale (*) mq
BLOCCO B1				
Reception	51,42	62,50	1,00	62,50
Veranda bar (**)	61,50	65,00	0,00	0,00
11 unità ricettive	405,60	485,11	1,00	485,11
Cantine	96,90	110,91	0,25	27,73
Tettoia abusiva (***)		15,60	0,00	0,00
Porticati e terrazze		126,18	0,30	37,85
BLOCCO B2				
11 unità ricettive	456,79	548,40	1,00	548,40
Cantine	193,70	224,78	0,25	56,20
Porticati e terrazze		125,56	0,30	37,67
BLOCCO B3				
5 unità ricettive	228,87	275,18	1,00	275,18
Cantine	48,37	55,41	0,25	13,85
Porticati		63,43	0,30	19,03
ACCESSORI				
Giardini comuni		1500,00	0,10	150,00
Area parcheggio		1780,00	0,05	89,00
2 piscine		114,63	0,30	34,39
locale tecnico piscina		7,80	0,10	0,78
TOTALE in c.t.				1838,00

* *SUPERFICIE COMMERCIALE: Consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.*

** *VERANDA BAR: ampliamento abusivo da demolire*

*** *TETTOIA ABUSIVA: da verificare requisiti (tra i quali conformità statica) per SCIA in sanatoria*

RISPOSTA AL 8° QUESITO

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

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

Come descritto nella risposta al *quesito n.5*, i beni pignorati sono stati edificati in virtù di convenzione firmata con il Comune di Scarlino, per la realizzazione di residenza turistico alberghiera (RTA); in tale documento, come prescritto dalle Norme tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico, è specificato l'obbligo della gestione unitaria e del mantenimento della destinazione d'uso a tempo indeterminato. Per tali strutture vige inoltre l'obbligo dell'accatastamento unitario in categoria "D".

Vista la natura e le caratteristiche del bene, si ritiene quindi opportuno formare un LOTTO UNICO come di seguito identificato.

LOTTO UNICO:

DIRITTI DI PROPRIETÀ PER INTERO 1000/1000 su tre unità immobiliari costituenti Residenza Turistica Alberghiera, che sommano un totale di 27 alloggi; nonché un locale distinto, di un solo piano terra ad uso alloggio impianti tecnologici. Con annesse aree urbane esclusive e piscina. Il tutto sito in Comune di Scarlino (GR), località Puntone, e identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Scarlino al

- Foglio n.55 – P.lla 342 – Sub.1 e 2 tra loro graffiati –piano S1-T-1 – Cat. D/2 – R. C. 10.725,00 €;
- Foglio n.55 – P.lla 343 – Sub.1 e 2 tra loro graffiati –piano S1-T-1-2 – Cat. D/2 – R. C. 13.227,50 €;
- Foglio n.55 – P.lla 344 – Sub.1 e 2 tra loro graffiati –piano S1-T-1-2 – Cat. D/2 – R. C. 6.402,00 €;
- Foglio n.55 – P.lla 320 – Sub.6 –piano T – Cat. C/2 – cl.3 – cons. mq 7 – superficie catastale totale mq 8 - R. C. 13,74 €;
- Foglio n.55 – P.lla 321 – Sub.3 – Cat. D/6 – R. C. 450,00 €;

- oltre alle P.lle 320 sub.5, 321 sub.2, 322 sub.3, 330 sub.1 e 331 sub.1 beni comuni non censibili.

RISPOSTA AL 9° QUESITO

accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario e/o dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;

All'atto del sopralluogo i beni pignorati sono risultati utilizzati per la residenza alberghiera.

In relazione alla sussistenza di contratti di locazione è stata inoltrata un'istanza all'Agenzia delle Entrate di Grosseto. In data 07/10/2024 l'Ufficio Territoriale di Grosseto ha attestato che:

“a nome della XXXXXXXXXXXXXXXX, come dante causa, esiste un affitto di ramo di azienda registrato a Poggibonsi il 20/02/2020 al n. 353 serie 1T a firma del Notaio Domenico Maria Sannino di Poggibonsi, che ha per oggetto degli immobili tra quelli indicati nella richiesta.

Esiste un atto di variazione del sopra citato affitto di ramo d'azienda registrato a Poggibonsi il 09/11/2022 al n. 2394 serie 1T, a firma del Notaio Domenico Maria Sannino di Poggibonsi.”

Mediante tali contratti la XXXXXXXXXXXXXXXX ha concesso in affitto alla XXXXXXXXXXXXXXXX il ramo di azienda posseduto e organizzato per l'esercizio dell'attività di gestione di residenza turistico-alberghiera ed esercitato in Comune di Scarlino (GR), Via Scarlinese n. 60, sotto l'insegna XXXXXXXXXXXXXXXX comprensivo di tutti i beni facenti parte del ramo d'azienda in oggetto. La durata contrattuale dell'affitto risulta essere di 9 anni a partire dal 01/01/2023.

Si riportano in *Allegato I* la risposta integrale dell'Agenzia delle Entrate, il contratto d'affitto di ramo d'azienda e il successivo atto di variazione.

RISPOSTA AL 10° QUESITO

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

L'unità immobiliare risulta gravata dai vincoli nascenti, oltreché dalle prescrizioni urbanistiche e dalle concessioni e autorizzazioni edilizie riportate al punto 5, dall'atto d'obbligo, in relazione al

quale dovrà essere mantenuta la destinazione d'uso alberghiera, dovrà essere attuata la gestione unitaria del complesso e dovrà essere mantenuto un accatastamento unitario sotto categoria "D". La gestione della R.T.A. è esercitata dalla XX. Si riporta in *Allegato J* il regolamento per la gestione degli immobili della XXXXXXXXXXXXX, così come allegato alla convenzione firmata in data 15/04/2011.

Nell'area in cui ricade il compendio immobiliare sono inoltre presenti i seguenti vincoli:

- aree tutelate per legge secondo D.Lgs. 42/2004, art. 142; in particolare, fa parte delle zone tutelate di cui all'art. 11.3 dell'Elaborato 7B della disciplina dei beni paesaggistici (lettera "m" – Zone di interesse archeologico).

RISPOSTA ALL' 11° QUESITO

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

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

11.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Finalità della attività di stima svolta è la determinazione del Valore di Mercato del bene in oggetto, con riferimento alle date indicate. Secondo la definizione del RICS Appraisal and Valuation Standards ("Red Book"), il Valore di Mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

La valutazione dei beni in oggetto è stata determinata attraverso il criterio sintetico-comparativo, in base al parametro tecnico del mq di superficie commerciale, perché meglio si adatta a riassumere considerazioni dettate dall'esperienza personale, dallo stato di conservazione, dall'uso, dall'epoca di costruzione, dalla zona in cui ricade l'immobile e dai prezzi medi applicati in essa.

La stima è stata condotta sulla base delle risultanze dei sopralluoghi effettuati, di un'indagine sulla situazione del mercato immobiliare nella zona interessata, dell'analisi dell'andamento delle quotazioni immobiliari rilevate da fonti bibliografiche e statistiche in mio possesso, nonché dalle quotazioni OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) e utilizzando il Servizio “*Consultazione valori immobiliari dichiarati*” dell'Agenzia delle Entrate: il servizio consente la consultazione dei corrispettivi dichiarati nelle transazioni immobiliari a titolo oneroso. È possibile visualizzare su mappa gli immobili oggetto di compravendita e consultare le principali informazioni (categoria e consistenza catastale) di ogni immobile compravenduto.

11.2 STIMA LOTTO UNICO

In applicazione del metodo comparativo, si può riferire che attualmente, nella località in cui è ubicato il compendio oggetto di esecuzione, per immobili aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe ma a destinazione residenziale possono essere ritenuti attendibili i seguenti valori unitari:

da € 1.800,00 a € 2.650,00 al mq di Superficie Commerciale

Inoltre, tenuto conto:

- dell'attuale destinazione d'uso del compendio che costituisce Residenza Turistico Alberghiera (R.T.A.) e del relativo atto d'obbligo di cui in premessa;
- nel compendio costituente il LOTTO UNICO si è accertato la presenza di opere realizzate in difformità ai titoli abilitativi edilizi, meglio descritte al § 5 della presente perizia tecnica, in parte ritenute sanabili ai sensi delle leggi vigenti e per le quali, l'avente titolo dovrà procedere a propria cura e spese alla regolarizzazione mediante presentazione di pratica edilizia; in parte non sanabili e pertanto l'avente titolo dovrà procedere a propria cura e spese alla rimessa in pristino dei luoghi;
- che dovrà essere ottenuto nuovo Certificato di Prevenzione Incendi;
- 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 circa un 5-10%;

- il compendio oggetto di stima è da considerarsi OCCUPATO dal gestore della RTA, mediante contratto di affitto regolarmente registrato;
 - che viene posta in vendita la quota intera della proprietà (1000/1000) degli immobili;
 - dell'attuale andamento del mercato immobiliare;
 - lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;
- ai fini della presente valutazione, si ritiene che per l'immobile *de quo* possa essere stimato il seguente valore unitario riferito alla Superficie Commerciale, considerando anche l'incidenza delle altre superfici pertinenti ed accessorie:

€ 1.400,00 al mq di Superficie Commerciale.

Conoscendo la SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA dell'immobile riportata al § 7 della presente relazione, si stima il più probabile valore attuale del bene in oggetto:

$$1.400,00 \text{ € /mq} \times 1838,00 \text{ mq} = \text{in c.t. } 2.570.000,00 \text{ €}$$

11.3 VALORE DI MERCATO DEL LOTTO – PREZZO BASE

LOTTO UNICO

DIRITTI DI PROPRIETÀ PER INTERO 1000/1000 su tre unità immobiliari costituenti Residenza Turistica Alberghiera, che sommano un totale di 27 alloggi; nonché un locale distinto, di un solo piano terra ad uso alloggio impianti tecnologici. Con annesso aree urbane esclusive e piscina.

Il tutto sito in Comune di Scarlino (GR), località Puntone, e identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Scarlino al

- Foglio n.55 – P.lla 342 – Sub.1 e 2 tra loro graffiati –piano S1-T-1 – Cat. D/2 – R. C. 10.725,00 €;
- Foglio n.55 – P.lla 343 – Sub.1 e 2 tra loro graffiati –piano S1-T-1-2 – Cat. D/2 – R. C. 13.227,50 €;
- Foglio n.55 – P.lla 344 – Sub.1 e 2 tra loro graffiati –piano S1-T-1-2 – Cat. D/2 – R. C. 6.402,00 €;
- Foglio n.55 – P.lla 320 – Sub.6 –piano T – Cat. C/2 – cl.3 – cons. mq 7 – superficie catastale totale mq 8 - R. C. 13,74 €;
- Foglio n.55 – P.lla 321 – Sub.3 – Cat. D/6 – R. C. 450,00 €;
- oltre alle P.lle 320 sub.5, 321 sub.2, 322 sub.3, 330 sub.1 e 331 sub.1 beni comuni non censibili.

La superficie lorda commerciale consiste in 1838 mq.

Il compendio oggetto di stima è da considerarsi OCCUPATO dal gestore della RTA, mediante contratto di affitto regolarmente registrato.

N.B. ⇒ Il compendio immobiliare risulta gravato dai vincoli nascenti, oltreché dalle prescrizioni urbanistiche e dalle concessioni e autorizzazioni edilizie riportate in perizia, da atto d'obbligo, in relazione al quale **dovrà essere mantenuta la destinazione d'uso alberghiera, dovrà essere attuata la gestione unitaria del complesso e dovrà essere mantenuto un accatastamento unitario sotto categoria "D".**

N.B. ⇒ Lo stato attuale dell'immobile oggetto di pignoramento risulta **non conforme** a quanto regolarmente legittimato, per quanto di seguito riportato:

- diversa distribuzione degli spazi interni (palazzina p.lla 342, piano interrato; palazzine p.lle 343 e 344, piano sottotetto)
- Costruzione di tettoie in legno a copertura di terrazzi
- Apertura di lucernari (palazzina p.lla 343)
- diverso utilizzo di appartamento in reception e zona colazioni, con aggiunta di veranda e coinvolgimento di appartamento contiguo con modifica aperture, e costruzione di tettoia in legno (palazzina p.lla 342).

Le difformità edilizie sopradescritte sono in parte sanabili previa presentazione di titoli abilitativi in sanatoria a firma di tecnico abilitato, tranne l'ampliamento volumetrico costituito dalla veranda in legno (palazzina p.lla 342) che risulta **abuso non sanabile** e per questo dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi

N.B. ⇒ L'immobile è accatastato con corrispondenza planimetrica **non aggiornata**, per cui lo stato di attuale irregolarità è superabile dall'eventuale futuro aggiudicatario del bene stesso mediante aggiornamento delle planimetrie catastali da parte di professionista abilitato. Prima di procedere alla regolarizzazione dello stato catastale (Ufficio del Territorio, Catasto) si dovrà provvedere alla regolarizzazione dello stato urbanistico.

Ulteriori informazioni e dettagli sono consultabili nell'elaborato peritale del C.T.U. depositato in atti.

VALORE DEL LOTTO - PREZZO BASE:

€ 2.570.000,00

(euro duemilionicinquecentosettantamila/00)

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

Grosseto, 22/11/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Gianluca Monaci

Allegati

- A. Atti di provenienza*
- B. Documentazione Catastale*
- C. Documentazione Urbanistica*
- D. Documentazione edilizia*
- E. Elaborati tecnici stato rilevato*
- F. Attestati di Prestazione Energetica*
- G. Dichiarazioni di conformità impianti*
- H. Documentazione Fotografica*
- I. Documentazione inerente alla situazione occupazionale del compendio*
- J. Regolamento RTA*
- K. Verbale sopralluogo*