

TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE
n. 143/2020

PROMOSSA DA

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

GIUDICE della ESECUZIONE: Dott.ssa Cristina Nicolò

Custode Giudiziario: Dott.ssa Maria Antonietta Rossi

C.T.U.: Ing. Daniele Felici

RELAZIONE PERITALE
relativa alla stima di beni immobili

ING. DANIELE FELICI

Via G. Mazzini N 8 58100 Grosseto
Tel 0564-24324 cell 3929709118 e-mail da.felici@email.it

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI

Il sottoscritto Ingegnere Daniele Felici, libero professionista con Studio in Grosseto, Via G. Mazzini n. 8, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n. 559, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito.

In data 22/01/2024 lo scrivente accettava l'incarico conferito dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Cristina Nicolò delegato alle esecuzioni e, dopo aver prestato il giuramento di rito, veniva a conoscenza dei seguenti quesiti:

1° Quesito: *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).*

2° Quesito: *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).*

3° Quesito: *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento 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.*

4° Quesito: *Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.*

5° Quesito: *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

6° Quesito: *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o*



sia sanabile in base al combinato 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.

7° Quesito: *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

8° Quesito: *Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.*

9° Quesito: *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla transizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.*

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

11° Quesito: *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

12° Quesito: *Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).*

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 01/02/2024 ed in data 11/03/2024 è stato effettuato il primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima congiuntamente al custode nominato



per la procedura, Dott.ssa Maria Antonietta Rossi, che, contestualmente redigeva verbale di accesso ed immissione in possesso dei beni oggetto di causa.

Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono state quindi completate in date successive.

PREMESSA

Sulla base di VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto al Registro Particolare n. 10614 in data 30/11/2020, oggetto della procedura esecutiva n. 143/2020, promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nei confronti di XXXXXXXXXXXXXXX risulta:

- Piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (struttura alberghiera), sita nel Comune di Monte Argentario (GR), Via del Sole – Porto Santo Stefano, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **Foglio 6, Particella 21**, cat. D/2, rendita Euro 23.137,27, Piano Primo Sottostrada, Terra, Primo, Secondo e Terzo;
- Piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (magazzino), sita nel Comune di Monte Argentario (GR), Via della Grotta – Porto Santo Stefano, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **Foglio 6, Particella 338**, cat. C/2, classe 1°, consistenza 13 mq., rendita Euro 28,20, Piano Terra.

1. QUESITO N. 1

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

1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa.

Risulta mancante parte della documentazione catastale relativa agli immobili oggetto di causa, quali le planimetrie catastali rappresentanti la consistenza e la distribuzione interna degli immobili; il sottoscritto ha provveduto ad acquisire tale documentazione.

1.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalla documentazione in atti e da ulteriori indagini effettuate, a carico dei beni di cui trattasi, e per quanto di interesse della presente procedura, si rileva sussistere diritto di proprietà così come di seguito specificato:

- UNITÀ IMMOBILIARE (*STRUTTURA ALBERGHIERA*), sita nel Comune di Monte Argentario (GR), Via del Sole – Porto Santo Stefano, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **Foglio 6, Particella 21**, cat. D/2, rendita Euro 23.137,27, Piani: Primo Sottotrada, Terra, Primo, Secondo e Terzo;
- UNITÀ IMMOBILIARE (*MAGAZZINO*), sita nel Comune di Monte Argentario (GR), Via della Grotta – Porto Santo Stefano, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **Foglio 6, Particella 338**, cat. C/2, classe 1°, consistenza 13 mq., rendita Euro 28,20, Piano Terra,

ad XXX;

Totale: piena proprietà per 1/1

➤ **TRASCRIZIONI CONTRO**

– **Trascrizione n. 4278 del registro particolare del 23.05.2013.**

Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Orbetello in data 10.05.2013 rep. 23 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Grava sui seguenti immobili:

1/1 piena proprietà

Catasto Fabbricati Comune di Monte Argentario

Foglio 6 particella 21

Foglio 6 particella 338.

– **Trascrizione n. 1083 del registro particolare del 12.02.2016**

Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Grosseto in data 04.02.2016 rep. 232 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Grava sui seguenti immobili:

1/1 proprietà

Catasto Fabbricati Comune di Monte Argentario

Foglio 6 particella 21

Foglio 6 particella 338

Catasto Terreni Comune di Monte Argentario

Foglio 6 p.lla 172

2/5 proprietà

Catasto Terreni Comune di Monte Argentario

Foglio 6 particelle 69, 72 e 88

– **Trascrizione n. 10614 del registro particolare del 30.11.2020**

Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Grosseto in data 18/11/2020 rep. 1708, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Grava sui seguenti immobili:

1/1 proprietà sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati Comune di Monte Argentario al Foglio 6 particella 21, e al Foglio 6 particella 338.

➤ **ISCRIZIONI CONTRO**

– **Iscrizione n. 2952 del registro particolare del 06.11.2002.**

Concessione a garanzia di mutuo condizionato a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per complessivi euro 940.000,00 di cui euro 470.000,00 capitale mutuato con atto Notaio Bruno Gaudieri in data 05/11/2002 Repertorio n. 55722.

Grava sul seguente immobile in Comune di Monte Argentario:

Catasto Fabbricati foglio 6 particella 21.

1. Annotazione n. 2000 del 07/09/2004 di (QUIETANZA E CONFERMA);
2. Iscrizione in rinnovazione n. 2409 del 04/10/2022.

– **Iscrizione n. 523 del registro particolare del 24.04.2013.**

Ipoteca giudiziale a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (per i diritti di 1/1 sugli immobili di cui al n. 1 e per i diritti di 2/5 sugli immobili di cui al n. 2);

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (per i diritti di 1/2 sugli immobili di cui al n. 3 e per i diritti di 1/4 sugli immobili di cui al n. 5);

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti di 1/1 sugli immobili di cui al n. 4 per i diritti di 1/4 sugli immobili di cui al n. 5);

per complessivi euro 130.000,00 di cui euro 98.827,74 capitale portato dal decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale Civile Ordinario di Arezzo in data 03/10/2012 Repertorio n. 645.

Grava sui seguenti immobili:

1) diritti pari a 1/1 di piena proprietà Catasto Fabbricati Comune di Monte Argentario Foglio 6 particella 21, Catasto Terreni Comune di Monte Argentario Foglio 6 particella 172 e Catasto Fabbricati Comune di Monte Argentario Foglio 6 particella 338;

2) diritti pari a 2/5 di piena proprietà Catasto Terreni Comune di Monte Argentario Foglio 6 particelle 69, 72, 88;

3) diritti pari a 1/2 di piena proprietà Catasto Terreni Comune di Monte Argentario Foglio 41 particelle 104, 105, 106, 107;

4) diritti pari a 1/1 di piena proprietà Catasto Terreni Comune di Monte Argentario Foglio 27 particelle 129, 138, 139, 140, 146;

5) diritti pari a 1/2 di piena proprietà Catasto Fabbricati Comune di Monte Argentario Foglio 6 particella 215 subalterni 2, 3, 5, 6, 7 e Catasto Terreni Comune di Monte Argentario Foglio 6 particelle 248, 249.

– **Iscrizione n. 1598 del registro particolare del 30.07.2019**

Ipoteca Amministrativa/Riscossione in virtù di atto amministrativo XXXXXXXXXXXX del 21/01/2016 rep.162, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per una somma capitale di euro 46.663,35 ed una somma totale di euro 98.489,00, gravante su:

1/1 proprietà di immobile censito al Catasto Fabbricati Comune di Monte Argentario al Foglio 6 particella 338, immobile al Catasto Terreni Comune di Monte Argentario al Foglio 6 p.lla 172;

– **Iscrizione in rinnovazione (al n.2952 del 06.11.2002) n. 2409 del registro particolare del 04/10/202**

Ipoteca in rinnovazione a ipoteca volontaria a Concessione a garanzia di mutuo condizionato, a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per complessivi euro 940.000,00 di cui euro 470.000,00 capitale mutuato in virtù di atto Notaio Bruno Gaudieri in data 05.11.2002 rep. 55722.

Grava sul seguente immobile in Comune di Monte Argentario:

Catasto Fabbricati foglio 6 particella 21.

1.3 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Sulla base delle certificazioni presenti in atti, nonché da verifica effettuata dallo scrivente presso i competenti Uffici, per le proprietà di cui trattasi e di seguito elencate:

→ UNITÀ IMMOBILIARE (STRUTTURA ALBERGHIERA), sita nel Comune di Monte Argentario (GR), Via del Sole – Porto Santo Stefano, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 6, particella 21**, cat. D/2, rendita Euro 23.137,27, Piano Primo Sottotrada, Terra, Primo, Secondo e Terzo

→ UNITÀ IMMOBILIARE (MAGAZZINO), sita nel Comune di Monte Argentario (GR), Via della Grotta – Porto Santo Stefano, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 6, particella 338**, cat. C/2, classe 1°, consistenza 13 mq., rendita Euro 28,20, Piano Terra.

attuale proprietà: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà per 1/1;

si indica il seguente quadro sinottico della provenienza al ventennio:

– **n. 255 del Registro Particolare dell'11/01/1993.**

Con scrittura privata autenticata dal Notaio Sergio Galgani in data 19/12/1992 Repertorio n. 12021:

1) XXXXXXXXXXXXXXXX per 2/5 (nella trascrizione 1/5) di piena proprietà e 1/5 di nuda proprietà e XXXXXXXX per 1/5 di usufrutto vendevano alla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX i complessivi diritti pari a 2/5 di piena proprietà sul seguente immobile in Comune di Monte Argentario:

terreno diviso in due corpi della superficie di circa mq 2390 distinto al Catasto Terreni al foglio 6 particelle 69, 72 e 88.

Prezzo £ 1.500.000.

2) Con lo stesso atto XXXXXXXX vendeva alla XX il seguente immobile in Porto Santo Stefano di Monte Argentario località La Grotta e precisamente locale magazzino posto al piano terreno della superficie di mq 15 con corte esclusiva annessa di pertinenza della superficie di circa mq 380 compresa la superficie occupata dal fabbricato censito al NCEU alla partita 9423 foglio 6 particella 338.

Prezzo £ 8.500.000.

– **n. 2856 del registro particolare del 12.04.1985.**

Con atto Notaio Sergio Galgani in data 09/04/1985 repertorio 861 registrato a Orbetello l'11/04/1985 al n. 941 vol. 98 la XXXXXXXXXXXXXXXX vendeva alla XX per £ 110.000 pagato il seguente immobile in Porto Santo Stefano capoluogo di Monte Argentario alla Strada del Sole e precisamente:

relitto di terreno inedificabile della superficie di mq 26 circa distinto al Vigente Catasto Terreni alla partita 5639 al foglio 6 particella 191.

– **n. 729 del registro particolare del 23.01.1985. Regolarizzazione di società.**

Atto privato autenticato dal Notaio Giorgio Ciampolini in data 27/12/1984 Repertorio n. 46376 registrato a Grosseto il 02/01/1985 al n. 37 con cui XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX regolarizzavano la società di fatto tra loro esistente in società in accomandita semplice sotto la ragione sociale di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX la quale società regolarizzata è proprietaria del complesso alberghiero Hotel Vittoria elevato dei piani terra, primo secondo e terzo con resede annessi e sovrastanti impianto piscina, campo da tennis con relativi servizi ed accessori. Il complesso alberghiero è in Comune di Monte Argentario Porto Santo Stefano Strada del Sole ed è censito al NCEU a partita 5211 foglio 6 particella 21. I resedi sono censiti al Catasto Terreni al foglio 6 particelle 38, 21, 22, 192, 218, 24, 308 e 309 di circa mq 3977. Poiché gli impianti accessori non sono censiti in catasto le parti si obbligano a

provvedere al relativo censimento ed a sottoscrivere apposito atto notarile di identificazione ai soli fini catastali dell'immobile stesso entro trenta giorni dalla data del titolo.

2. QUESITO N. 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 comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

2.1 DESCRIZIONE STATO DEI BENI PIGNORATI

Espletate le previste operazioni di sopralluogo effettuato in seguito a preventivo accordo con la parte esecutata, si è rilevato lo stato attuale degli immobili oggetto della presente procedura, che risultano così come di seguito descrivibili.

Trattasi di proprietà ubicate in Porto Santo Stefano – Comune di Monte Argentario (GR) poco distante dal centro in una zona panoramica del paese con vista sul mare e dominante sul paesaggio circostante, in particolare sulla porzione più storica del centro abitato di Porto S. Stefano. Queste sono inserite in una area prettamente residenziale formata principalmente da edifici per civili abitazioni di tipo turistico (seconde case) e raggiungibile dal centro del paese dalla Strada Panoramica di Porto Santo Stefano tramite la Via del Sole e successivamente da una strada privata.

La zona su cui insistono le proprietà oggetto della presente relazione peritale risulta ampiamente urbanizzata con l'assoluta mancanza di parcheggi ad uso pubblico e con la presenza di molteplici fabbricati ben dislocati con affaccio sul mare in una delle zone più panoramiche del paese di Porto Santo Stefano che può essere raggiunta anche a piedi.

Nello specifico la STRUTTURA ALBERGHIERA oggetto della presente procedura (C.F. FOGLIO 6, P.LLA 21) è stata costruita tra la fine degli anni 60 e l'inizio degli anni 70 con struttura portante in cemento armato e tamponatura in laterizio. Esternamente il fabbricato si presenta in un sufficiente stato di manutenzione con la presenza di finiture in pietra locale al piano terra ed intonaco grezzo tinteggiato chiaro ai piani superiori, gli infissi sono principalmente in legno con la presenza all'esterno di persiane di colore bianco e la copertura risulta mista, parte con solaio inclinato e parte con solaio piano a formare un lastrico solare. La struttura è altresì dotata di impianto d'ascensore che consente di raggiungere da un piano rialzato i piani primo e secondo dove sono ubicate le camere.

L'immobile censito al FOGLIO 6 P.LLA 338, è costituito da un fabbricato con relativa corte esclusiva; il fabbricato, con destinazione legittima ad uso magazzino, risulta costruito in data antecedente al 1967 e successivamente è stato oggetto di ampliamento ed oggi utilizzato come immobile residenziale senza che siano state richieste e ricevute le prescritte autorizzazioni; dovranno essere eseguite le necessarie demolizioni per una rimessa in pristino.

Il fabbricato, nella sua parte legittima, ha una struttura portante in muratura con manto di copertura a una falda eseguita con travicelli e tavelle con sovrastanti tegole marsigliesi. Il fabbricato e la corte si presentano in stato di manutenzione accettabile.

N.B.: Il suddetto immobile è oggi accessibile dall'unità immobiliare censita al Fg.6 P.Ila 21 mediante un camminamento pedonale; il camminamento è stato in parte realizzato su una unità immobiliare, censita al Catasto Terreni del comune di Monte Argentario al F. 6 P.Ila172, che non risulta essere interessata dalla Procedura.

L'unità immobiliare censita al C.F. al Foglio 6 P.Ila 338 potrebbe essere accessibile attraverso passaggi pedonali dei quali non è stato possibile reperire informazioni certe e che durante il sopralluogo non è stato possibile rilevare.

Di seguito si descrivono nel dettaglio le unità immobiliari oggetto della presente memoria.

⇒ UNITÀ IMMOBILIARE (STRUTTURA ALBERGHIERA), sita nel Comune di Monte Argentario (GR), Via del Sole – Porto Santo Stefano, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo Comune, foglio 6, particella 21, cat. D/2, rendita Euro 23.137,27, Piano Primo Sottostrada, Terra, Primo, Secondo e Terzo;

L'unità immobiliare di cui trattasi insiste su strutture dislocate su cinque livelli, dove è possibile trovare al **Piano Seminterrato**, n. 2 magazzini, locale pluriuso e vani a servizio della piscina, per una superficie complessiva utile di circa mq. 279,79, al **Piano Terra**, vani a servizio della struttura alberghiera (hall, sala pranzo, sala relax, cucina, bar, bagni) per una superficie complessiva utile di circa mq. 565,49, e vani a corredo della struttura nella zona piscina (spogliatoi, porticati, ecc...), per una superficie complessiva utile di circa mq. 210,53, al Piano Primo, guardaroba, n. 14 camere di varie dimensioni con a servizio bagni, terrazzi o logge, di cui n. 6 lato mare dotate di soggiorno, ulteriori vani posti in aderenza, per una superficie complessiva utile di circa mq. 532,84, al Piano Secondo, guardaroba, n. 14 camere di varie dimensioni con a servizio bagni, terrazzi o logge, oltre altri vani indicati come "alloggio", per una superficie complessiva utile di circa mq. 313,81, e al **Piano Terzo**, lastrico solare di circa mq. 79,17 e n. 3 sottotetti, per una superficie complessiva utile di circa mq. 323,34, il tutto con altezza variabile meglio identificata nelle allegate planimetrie.

La struttura alberghiera presenta una **superficie lorda** complessiva di circa **mq. 2.268,45**.

La struttura alberghiera è anche asservita da **terrazzi** di circa **mq. 130,93**, da **logge** di circa **mq. 31,42**, con **piscina** di circa **mq. 93,33** corredata di **locali spogliatoi, w.c., e porticato**, come sopra descritti, oltre a **terrazza scoperta** ubicata al livello superiore di quello della piscina di circa **mq. 435,41** e, infine da **corte esclusiva** composta da camminamenti, parcheggi, spazi a verde, ecc... di circa **mq. 2.371,90**.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare le strutture e gli accessori a servizio del complesso alberghiero oltre la corte esclusiva.

Finiture

Sono presenti pavimenti in maiolica, rivestimenti ceramici alle pareti del bagno e della cucina, tinteggiatura di colore bianco, le porte interne sono in legno, gli infissi interni parte in legno e parte in pvc, mentre quelli esterni sono formati da persiane in legno di colore bianco.

Stato di manutenzione

Complessivamente, i vani sopra descritti, si presentano allo stato attuale in discrete condizioni statiche/strutturali mentre internamente si presentano con stato manutentivo eterogeneo; infatti mentre alcuni locali risultano in sufficienti condizioni di conservazione con la sola necessità di interventi di manutenzione ordinaria, altri locali (alloggi e piano seminterrato) si presentano in cattivo stato di conservazione e necessitano di importanti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Per maggiori chiarimenti si rimanda alla documentazione fotografica (**Vedi "Allegato 4)**, per inquadrare adeguatamente lo stato attuale dell'intero immobile in oggetto, così come rilevato durante i sopralluoghi.

Impianti

L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico, elettrico, di climatizzazione, ecc... per il cui dettaglio si rimanda a specifica relazione sugli impianti, redatta dallo scrivente.

Indici metrici

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

TIPOLOGIE SUPERFICI UTILI	sup. utile (mq.)
n. 1 magazzini + locale tecnico	245,63
n. 1 magazzini area parcheggio	34,16
albergo piano T	565,49
servizi area piscina piano T (spogliatoi, w.c., docce)	29,7
albergo piano 1	532,84
albergo piano 2	313,81
albergo piano 3 - n.3 sottotetti	323,34
porticati piano T (area bar e area piscina)	210,53
terrazze	130,93
logge	31,42
lastrico solare	79,17
piscina	93,35
terrazza scoperta sopra piscina	435,41
corte esclusiva (camminamenti, parcheggi, spazi a verde etc.)	2371,90

TIPOLOGIE SUPERFICI LORDE	sup. lorda (mq.)
---------------------------	------------------

n. 1 magazzini + locale tecnico	275,23
n. 1 magazzini area parcheggio	44,13
albergo piano T	642,48
servizi area piscina piano T (spogliatoi, w.c., docce)	39,52
albergo piano 1	605,5
albergo piano 2	369,79
albergo piano 3 - n.3 sottotetti	358,83
porticati piano T (area bar e area piscina)	210,53
terrazze	130,93
logge	31,42
lastrico solare	79,17
piscina	93,35
terrazza scoperta sopra piscina	435,41
corte esclusiva (<i>camminamenti, parcheggi, spazi a verde etc.</i>)	2.371,90

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALI

TIPOLOGIE SUPERFICI	Sup. lorda (mq)	Coeff. Pond.	Sup. ponderate (mq)
Superficie lorda albergo PT-1-2	1.617,77	100%	1.617,77
Superficie servizi + porticati	250,05	30%	75,02
terrazze + logge	162,35	25%	40,59
piscina	93,35	50%	46,68
locali piano seminterrato	275,23	15%	41,28
magazzino	44,13	30%	13,24
lastrico solare	79,17	10%	7,92
terrazza scoperta sopra piscina	435,41	5%	21,77
corte esclusiva (<i>camminamenti, parcheggi, spazi a verde etc.</i>)	2.371,90	1%	23,72
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)			1.887,98

- SUPERFICIE COMMERCIALE <i>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.</i>	mq. 1.887,98
---	---------------------

⇒ UNITÀ IMMOBILIARE (MAGAZZINO), sita nel Comune di Monte Argentario (GR), Via della Grotta – Porto Santo Stefano, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo

Comune, **Foglio 6, Particella 338**, cat. C/2, classe 1°, consistenza 13 mq., rendita Euro 28,20, Piano Terra;

L'unità immobiliare di cui trattasi, oggi accessibile dall'unità immobiliare censita al Fg.6 P.IIa 21 mediante un camminamento pedonale realizzato su unità immobiliare censita al Catasto Terreni del comune di Monte Argentario al F. 6 P.IIa 172 che **non** risulta essere interessata dalla Procedura, insiste su un appezzamento di terreno ed è dislocata su un unico livello al **piano terra** ed è dotata di unico ingresso dall'esterno con la presenza di una finestra. L'unità immobiliare è rappresentata catastalmente da un solo vano destinato ad uso magazzino con altezza variabile interna da ml. 2,05 a ml. 2.75 con a servizio una **corte esclusiva** di circa **mq. 364,77**, desunta dalla differenza fra la consistenza catastale dell'ente urbano della particella 338 di mq. 380,00 e l'ingombro del magazzino.

Detto locale ha una **superficie lorda** complessiva di circa **mq. 15,23** mentre la **superficie utile** è di circa **mq. 12,14**.

E' necessario precisare che rispetto allo stato rappresentato nella planimetria catastale è stato realizzato, senza le prescritte autorizzazioni, un ampliamento consistente nella edificazione di due ulteriori locali che risultano ad uso camera e bagno; si dovrà procedere alla demolizione di quanto realizzato in assenza di titolo e quindi ad una rimessa in pristino viste le non conformità urbanistiche che, secondo lo scrivente, ad oggi risultano **non sanabili** (ampliamento e cambio di destinazione d'uso comunque non rappresentato nella planimetria catastale), per il cui dettaglio si rimanda agli elaborati tecnici (Vedi Allegato 3) ed alla documentazione fotografica (Vedi Allegato 4), per meglio inquadrare lo stato attuale dell'intero immobile in oggetto, così come rilevato alla data del sopraluogo.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare la corte esclusiva che circonda il fabbricato.

Finiture

Sono presenti pavimenti con piastrelle in ceramica, tinteggiatura delle pareti e soffitto di colore bianco, il portoncino d'ingresso in legno, gli infissi interni in legno e quelli esterni sono formati da persiane in legno di colore verde.

Stato di manutenzione

Complessivamente, il vano sopra descritto, si presenta allo stato attuale in sufficienti condizioni statiche/strutturali e internamente si presenta in normale stato manutentivo; per dettagli si rimanda alla documentazione fotografica (Vedi Allegato 4), per meglio inquadrare lo stato attuale dell'intero immobile in oggetto, così come rilevato alla data del sopraluogo.

Impianti

L'unità immobiliare oggi risulta dotata di impianto idrico ed elettrico, e inoltre in un locale è stato installato un impianto di climatizzazione del tipo split-system costituito da unità ventilante evaporante collocata all'interno e macchina motocondensante installata in esterno.

Si precisa che la fornitura idrica ed elettrica provengono da altra unità immobiliare (Fig. 6 P.Ila 21).

Indici metrici

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
- Sup. utile calpestabile magazzino piano T (<i>al netto delle murature</i>)	mq 12,14
- Superficie (catastale) corte esclusiva	mq 364,77

- Altezza interna del solaio rilevata	
Magazzino piano T (da pianta catastale)	da ml 2,05 a ml. 2,75

Parametro		coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda magazzino PT	Mq 15,23	100%	mq 15,23
Sup. corte esclusiva fino all'ingombro del magazzino	Mq 15,23	10%	mq 1,52
Sup. corte esclusiva eccedente l'ingombro del magazzino	Mq 349,54	2%	mq 6,99
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			mq 23,74

N.B.: Ai fini del calcolo della superficie commerciale non è stata considerata la porzione di superficie in ampliamento realizzata senza titolo

N.B.: per quanto riportato nel *Manuale della Banca Dati Quotazioni OMI aggiornata al 19.01.2017 – Allegato 2 “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili per la rilevazione dei dati dell’Osservatorio del mercato immobiliare, l’incidenza delle aree scoperte va considerata in misura del 10% fino alla superficie dei vani/fabbricati principali, e del 2% per le superfici eccedenti tale limite.*

- SUPERFICIE COMMERCIALE <i>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.</i>	Mq. 23,74
---	------------------

SITUAZIONE CATASTALE

- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO TURISTICO RICETTIVO – ALBERGO, sita nel Comune di Monte Argentario (GR) in Via del Sole – Porto Santo Stefano:

- Identificativi catastali attuali:

Catasto Fabbricati, Comune di Monte Argentario (GR), **Foglio 6, Particella 21**, cat. D/2, rendita Euro 23.137,27, Piani: Primo Sottotrada, Terra, Primo, Secondo e Terzo (categoria catastale D/2 = Alberghi e Pensioni con fine di lucro);

- Intestati attuali:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà per 1/1;

- Confini catastali attuali: part. 19; part. 36; part. 172; s.s.a.

PROVENIENZA AL VENTENNIO:

Situazione dell'unità immobiliare:

- dall'impianto meccanografico con atto del 09/04/1987:

Catasto Fabbricati, Comune di Monte Argentario (GR), foglio 6, particella 21, categoria D/2, rendita Euro 23.137,27, Piano Primo Sottotrada, Terra, Primo, Secondo e Terzo, con dati derivanti da VARIAZIONE del 09/04/1987 AMPLIAMENTO n. 340.1/1987 in atti dal 29/05/1996;

- dall'atto del 12/08/1985 (antecedente all'impianto meccanografico):

Catasto Fabbricati, Comune di Monte Argentario (GR), foglio 6, particella 21, Piano Primo Sottotrada, Terra e Primo, con dati derivanti da AMPLIAMENTO del 12/08/1985 n. 163/1985 in atti dal 19/08/1987;

- dall'atto del 27/12/1984 (antecedente all'impianto meccanografico):

Catasto Fabbricati, Comune di Monte Argentario (GR), foglio 6, particella 21, categoria D/1, Piano Terra, Primo e Secondo, con dati derivanti da VOLTURA del 27/12/1984 n. 98/1985 in atti dal 19/08/1987;

- dall'impianto meccanografico:

Catasto Fabbricati, Comune di Monte Argentario (GR), foglio 6, particella 21, categoria D/1, Piano Terra, Primo e Secondo, con dati derivanti da IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30/06/1987.

Situazione degli intestati:

– dal 27/12/1984 (antecedente all'impianto meccanografico) intestata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con dati derivanti da ISTRUMENTO – ATTO PUBBLICO del 27/12/1984 Voltura n. 98/1985 in atti dal 19/08/1987 – Repertorio n. 46376 – Rogante: Giorgio Ciampolini - Sede : Grosseto – Registrazione: Ufficio Registro – Sede: Grosseto n. 37 del 02/01/1985;

– dall'impianto meccanografico intestata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX fino al 27/12/1984 e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX fino al 27/12/1984 con dati derivanti da IMPIANTO MECCANOGRAFICO ROGITO del 30/06/1987.

• UNITÀ IMMOBILIARE AD USO MAGAZZINO, sita nel Comune di Monte Argentario (GR) in Via della Grotta – Porto Santo Stefano:

- Identificativi catastali attuali:

Catasto Fabbricati del medesimo comune, **Foglio 6, Particella 338**, cat. C/2, classe 1°, consistenza 13 mq., rendita Euro 28,20, Piano Terra (categoria catastale C/2 = Magazzini e locali di deposito);

- Intestati attuali: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà per 1/1;

- Confini catastali attuali: part. 172; part. 72; part. 381; s.s.a.

PROVENIENZA AL VENTENNIO:

Situazione dell'unità immobiliare:

- dal 17/10/2012: Catasto Fabbricati, Comune di Monte Argentario (GR), foglio 6, particella 338, categoria C/2, classe 1°, consistenza 13 mq., rendita Euro 28,20, Piano Terra con dati derivanti da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/10/2012 n. 33559.1/2012 in atti dal 17/10/2012 Protocollo n. GR0127864 – VARIAZIONE TOPONOMASTICA;

- dal 06/02/1989: Catasto Fabbricati, Comune di Monte Argentario (GR), foglio 6, particella 338, categoria C/2, classe 1°, consistenza 13 mq., rendita Euro 0,03, Piano Terra con dati derivanti da VARIAZIONE del 06/02/1989 n. 28.1/1989 in atti dal 16/02/1994 – CLASSAMENTO DEFINITIVO;

- dal 02/02/1993: Catasto Fabbricati, Comune di Monte Argentario (GR), foglio 6, particella 338, categoria C/2, classe 11°, consistenza 13 mq., rendita Lire 258.700, Piano Terra con dati derivanti da CLASSAMENTO AUTOMATICO n. 9423 in atti dal 02/02/1993;

- dal 06/02/1989: Catasto Fabbricati, Comune di Monte Argentario (GR), foglio 6, particella 338, Piano Terra con dati derivanti da COSTITUZIONE del 06/02/1989 n. 28.1/1989 in atti dal 06/11/1992.

Situazione degli intestati:

– dal 19/12/1992 intestata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXX con dati derivanti da ISTRUMENTO – ATTO PUBBLICO del 19/12/1992 Voltura n. 730.1/1993 in atti dal 03/09/1993 – Repertorio n. 12021 – Rogante: Galgani - Sede : Monte Argentario – Registrazione: COMPRAVENDITA;

– dal 06/02/1989 intestata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXX fino al 19/12/1992 con dati derivanti da COSTITUZIONE del 06/02/1989 n. 28.1/1989 in atti dal 06/11/1992.

(Vedi Documentazione Catastale Allegato 1)

3. QUESITO N. 3

accerti 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 nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati

indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; e) 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;

3.1 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO

I dati indicati nell'atto di pignoramento, di cui alla nota di trascrizione del 30/11/2020 n. 10614 del Registro Particolare, Atto dell'Ufficiale Giudiziario di Grosseto Repertorio n. 1708 del 18/11/2020, in favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nei confronti di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, individuano gli immobili correttamente e consentono la loro univoca identificazione.

4. QUESITO N. 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 ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate

4.1 COMPARAZIONE SITUAZIONE CATASTALE – STATO DEI LUOGHI

Confrontando la situazione catastale delle unità immobiliari oggetto della presente procedura di seguito elencate:

1. **Foglio 6, Particella 21**, cat. D/2, rendita Euro 23.137,27, Piano Primo Sottostrada, Terra, Primo, Secondo e Terzo - Comune di Monte Argentario (GR), Via del Sole – Porto Santo Stefano
2. **Foglio 6, Particella 338**, cat. C/2, classe 1°, consistenza 13 mq., rendita Euro 28,20, Piano Terra Terzo - Comune di Monte Argentario (GR), Via della grotta – Porto Santo Stefano,

così come risulta in essere alla data della presente relazione con lo stato dei luoghi si rileva l'esattezza degli identificativi e dei soggetti intestatari.

Per quanto riguarda la corrispondenza planimetrica catastale si rileva quanto di seguito riportato.

⇒ Immobile al N.C.E.U. del Comune di Monte Argentario (GR), Via del Sole – Porto Santo Stefano, al **Foglio 6 -Particella 21**

Lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta con corrispondenza **NON AGGIORNATA** a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Sono presenti lievi modifiche interne ed esterne estese a tutti i piani (tramezzature locali), e in particolare, al piano terra sono presenti difformità costituite dalla realizzazione di una tettoia nella zona antistante il bar e la rimozione della copertura del ripostiglio esterno posto in aderenza al locale caldaia. Al piano primo, nei locali ubicati nel lato sud-ovest (*alloggio*) sono presenti difformità consistenti nella esecuzione di tramezzature con le quali sono stati realizzati due spazi distinti rispetto a quello unico rappresentato nella planimetria catastale; è stata realizzata una ulteriore porta nel pianerottolo di sbarco della scala di accesso.

E' necessario precisare che ulteriormente sono stati realizzati, sempre al piano terra, senza le prescritte autorizzazioni, un piccolo ampliamento tra la sala pranzo e il bar, e una struttura in muratura realizzata nella porzione catastalmente indicata come tettoia e posizionata in adiacenza ad un locale ad uso magazzino, che dovranno essere demolite in quanto non conformi dal punto di vista urbanistico e, che per lo scrivente, ad oggi risultano **non sanabili** (ampliamenti comunque non rappresentati nella planimetria catastale). Anche il locale magazzino, accessibile direttamente dal parcheggio, risulta rappresentato nella planimetria catastale in modo leggermente difforme.

N.B.: la comparazione effettuata tra lo stato di rilievo della struttura alberghiera e la sua planimetria catastale deve tener conto che in quest'ultima sono state rappresentate le difformità urbanistiche oggetto di sanatoria edilizia L.47/85 presentata dal Sig. Vongher Emilio e ancora in itinere (Pratica n. 3301 Prot. n. 16941 del 29/09/1986) per la quale è stata richiesta documentazione integrativa con varie note, tra cui quella del 22/02/2016 protocollo numero 4720, salvo altre determinazioni che l'amministrazione riterrà opportune applicare.

Per quanto riguarda le difformità riscontrate e sopra indicate, l'avente titolo, dopo aver ripristinato lo stato legittimo, dovrà procedere alla presentazione di Avvenuta Variazione Catastale con il pagamento di diritti catastali, oltre il pagamento delle spese tecniche inerenti la predisposizione della pratica.

N.B.: Nell'attribuzione del valore di mercato dell'unità immobiliare si terrà conto delle suddette spese.

⇒ Immobile al N.C.E.U. del Comune di Monte Argentario (GR), Via della Grotta – Porto Santo Stefano, al **Foglio 6 particella 338.**

Lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta con corrispondenza **NON AGGIORNATA** a quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti.

È stato rilevato quanto di seguito indicato:

- 1) realizzazione, senza le prescritte autorizzazioni, di un ampliamento consistente nella edificazione di un ulteriore locale e di un bagno;
- 2) rispetto alla planimetria catastale in atti, nella porzione non oggetto di ampliamento, sono state rilevate difformità consistenti in un'apertura finestrata sul lato vista mare e la rimozione del camino.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato n.1 e Allegato n.3

Per quanto riguarda la difformità riscontrata e indicata al precedente **punto 1**, l'avente titolo dovrà provvedere alla **rimessa in pristino** dello stato dei luoghi in conformità a quanto ritenuto legittimo.

Estratto del Regolamento Urbanistico - Ambiti territoriali, urbani e aree di intervento

Articolo 75 Tessuti urbani di formazione recente a prevalente carattere residenziale (trr)

1. Definizione

1.1. Sono i tessuti urbani formatisi prevalentemente a partire dalla metà del XX secolo, con addizioni successive costituite da singole costruzioni o da lottizzazioni regolate con progetti unitari non coordinati tra loro. Presentano caratteri morfologici differenziati, con edifici pluripiano a tipologia mista e densità variabile, ubicati a filo strada o, sovente, isolati nel lotto di appartenenza, che prescindono dalla conformazione dei terreni e dalla loro posizione nel contesto urbano. Gli spazi aperti pertinenziali, solitamente sistemati a verde, prevalgono sugli spazi edificati. Lo spazio pubblico è generalmente costituito dalle sole sedi viarie, a sezione variabile e irregolare, spesso prive di marciapiede e con tracciati a fondo cieco.

1.2. Sono a prevalente o esclusivo carattere residenziale, con presenza sporadica di servizi pubblici e di pubblici esercizi.

1.3. Sono individuati dalle tavole grafiche del RU con la sigla "Trr" e sono classificati come zona "B" ai sensi del DM n. 1444/1968.

2. Prestazioni qualitative

2.1. Stante la mancanza di una efficace struttura urbana, necessitano di qualificazione (ecologica, morfologica e funzionale) dello spazio pubblico e delle parti edificate, di completamento delle infrastrutture, di adeguamento degli standards urbanistici, di superamento della monofunzionalità residenziale.

2.2. Nei settori più prossimi alle aree urbane centrali necessitano di parcheggi a gestione differenziata (sosta gratuita per i residenti e i turisti stanziali; sosta a pagamento per i visitatori), capaci di consentire collegamenti trasversali, anche attraverso percorsi pedonali suscettibili di meccanizzazione, con i porti e le aree limitrofe.

2.3. A integrazione della mobilità veicolare sono da incentivare spostamenti pedonali e ciclabili in sede protetta.

2.4. Al loro interno o al loro intorno, per migliorare la qualità strutturale e funzionale degli ambiti urbani, il RU individua "aree di nuovo impianto" sottoposte a specifica disciplina.

3. Caratteri costruttivi degli edifici e degli spazi aperti

3.1. I caratteri costruttivi degli edifici e degli spazi aperti sono specificatamente disciplinati dal RE, ferme restando le disposizioni che seguono.

3.2. Edifici

3.2.1. Gli interventi di rifacimento dei fronti esterni e delle coperture degli edifici devono avere carattere unitario e devono essere pertanto estesi a tutti i prospetti (se l'edificio è isolato), all'intera facciata (se l'edificio è parte di una quinta stradale) e/o all'intera copertura.

3.2.2. Ferme restando le ulteriori disposizioni dettate dal RE:

- - gli interventi edilizi, di qualsivoglia natura, non possono comportare la realizzazione di edifici con più di tre piani fuori terra oltre il seminterrato.
- - le coperture devono essere realizzate con falde inclinate e manto di copertura in laterizio; è comunque consentita la realizzazione di coperture piane, perimetrate da parapetto pieno, purché con alloggiamento pannelli solari e/o fotovoltaici per finalità di autoconsumo sulla base delle specifiche disposizioni dettate dal RE;
- - tutte le opere murarie, di qualsiasi tipo, devono essere realizzate con finiture in pietra o laterizio faccia vista ovvero con intonaco tinteggiato, evitando parti in cemento armato faccia vista.

3.3. Spazi aperti pertinenziali

3.3.1. Negli spazi aperti non pavimentati, costituiti da orti e giardini, deve essere favorita la permeabilità dei suoli, ovvero l'intercettazione delle acque di pioggia attraverso adeguate opere di drenaggio, superficiale o profondo, con successivo convogliamento verso i fossi limitrofi o verso la rete fognaria, se in condizioni di ricevere le acque trattenute. Gli arredi vegetali sono costituiti dalle piante autoctone o naturalizzate indicate dal RE.

3.3.2. Le recinzioni dei lotti possono essere realizzate con muretto in pietra faccia vista o con finitura a intonaco civile, eventualmente sormontato da ringhiera metallica, ovvero con siepi addossate a reti a maglia sciolta. Sono vietate le ringhiere non improntate a criteri di sobrietà formale. E' altresì vietata la realizzazione di muri in cemento faccia vista.

3.3.3. Gli spazi pertinenziali in pendio possono essere sistemati attraverso terrazzamenti retti da muri in pietra faccia vista o comunque rivestiti con pietra faccia vista.

3.3.4. Negli spazi pertinenziali è consentita la realizzazione di posti auto scoperti, anche a favore di unità immobiliari ubicate in lotti limitrofi, purché legati da vincolo di pertinenzialità all'unità immobiliare di riferimento nelle forme definite dal RE. Tali posti auto devono avere accesso dalla strada e devono essere realizzati con fondo bianco ovvero limitando al massimo livello l'impermeabilizzazione del suolo. A protezione dei posti auto e per contenerne l'impatto visuale, per la totalità degli stalli, possono essere installati pergolati in legno o metallo, privi di copertura atta ad impedire il passaggio della pioggia e realizzati secondo le modalità definite dal RE.

3.3.5. E' consentita l'installazione a terra, purché all'interno di spazi recintati da muri o comunque non visibili dall'esterno, di pannelli solari e/o fotovoltaici per produrre energia di autoconsumo. La superficie coperta del lotto, quale somma della superficie coperta dalle costruzioni e dai suddetti pannelli, non deve superare il 50% della superficie fondiaria. L'indice di permeabilità risultante nel lotto non deve essere inferiore al 30%.

3.4. Spazi di relazione.

3.4.1. Gli spazi pedonali di relazione, quali strade minori, percorsi, slarghi, ecc., devono essere pavimentate con materiale lapideo di taglio e pezzatura adeguata, ovvero con masselli autobloccanti in cls secondo i colori e le tipologie definite dal RE, ovvero con terre stabilizzate; le piazze, i marciapiedi, i parcheggi e gli altri spazi carrabili possono essere pavimentati con gli stessi materiali o asfaltati.

4. Interventi consentiti

4.1. Nel rispetto delle distanze di cui al DM n. 1444/1968 e ferme restando le specificazioni e/o le limitazioni di cui alle Parti Seconda e Terza delle presenti norme, sono ammessi interventi di:

- a. manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b. restauro e risanamento conservativo;
- c. ristrutturazione edilizia RE1, RE2, RE3, come definita dall'articolo 7, punto 5.2 delle presenti norme, in conformità alle disposizioni di cui al punto 4.2 del presente articolo;
- d. locali tecnici, così come definiti dall'articolo 7, punto 5.4 delle presenti norme;
- e. sostituzione edilizia, in conformità alle disposizioni di cui al punto 4.3 del presente articolo.
- f. ristrutturazione urbanistica a parità di superficie utile lorda, in conformità alle disposizioni di cui al punto 4.3 del presente articolo.

4.2. Ristrutturazione edilizia

4.2.1. La superficie utile lorda massima utilizzabile per le addizioni funzionali, e disciplinate dall'articolo 7 delle presenti norme, non può superare il 20% della superficie utile lorda di ogni unità immobiliare esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme, con un massimo di 20 mq/unità immobiliare e comunque, in presenza di più unità immobiliari, di 50 mq/lotto edificato o complesso edilizio.

4.2.2. Le suddette addizioni funzionali possono riguardare anche il rialzamento del sottotetto o lo sbassamento del piano terra, al fine di garantirne l'abitabilità o l'agibilità, a condizione che:

- a. la maggiore altezza ricavabile all'interno dei locali non sia superiore a 0,50 ml;
- b. la maggiore volumetria ricavabile non sia superiore a quella che si otterrebbe moltiplicando la superficie utile lorda aggiuntiva, consentita nei limiti del 20%, per l'altezza minima richiesta dalla normativa vigente in relazione alle singole destinazioni d'uso in essere.

Detta volumetria è in ogni caso sostitutiva, in tutto o in parte, di quella ottenibile attraverso gli interventi disciplinati dal precedente punto 4.2.1.

4.2.3. Gli elaborati grafici di progetto devono evidenziare con chiarezza che, a intervento ultimato:

- a. la superficie coperta complessiva non supera il 40% della superficie complessiva del lotto di pertinenza dell'edificio, mentre la superficie impermeabilizzata non supera il 75%. Qualora il rilievo dello stato di fatto evidenzi il superamento di dette soglie, l'intervento risulterà fattibile qualora non produca, direttamente o indirettamente, una ulteriore aumento della superficie coperta e una ulteriore diminuzione della superficie permeabile del lotto e comporti, di contro, un qualsivoglia miglioramento dello stato precedente;
- b. risultano soddisfatte le dotazioni di parcheggi richieste dalle vigenti norme regionali e nazionali, con una dotazione minima per la residenza di n. 1 posti auto/unità immobiliare, realizzabile anche nel sottosuolo;
- c. l'altezza dell'edificio non supera i tre piani fuori terra e comunque 9,50 ml, ovvero l'altezza esistente prima dell'intervento;
- d. risultano rispettate le distanze di cui al DM 1444/1968.

4.3. Sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica

4.3.1. Gli interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, consentiti a parità di volumetria e superficie utile lorda, devono concorrere al miglioramento delle condizioni ambientali e paesaggistiche esistenti, garantendo, in particolare, il rispetto dei seguenti parametri:

- a. rapporto di copertura: non superiore al 40% della superficie fondiaria del lotto;
- b. indice di permeabilità: pari ad almeno il 30% della superficie fondiaria del lotto;
- c. indice di densità arborea: pari ad almeno n. 80 alberi di alto fusto/ettaro, con ubicazione preferenziale lungo il bordo strada o lungo direttrici funzionali alla costituzione di reti ecologiche locali;
- d. indice di riequilibrio ecologico: pari ad almeno n. 1 albero di alto fusto/100 mq di superficie impermeabilizzata;
- e. dotazione parcheggi: almeno pari a quella richiesta dalle vigenti norme regionali e/o nazionali, con possibilità di realizzare anche parcheggi interrati, ferma restando comunque la dotazione minima per la residenza di n. 1 posto auto/unità immobiliare;
- f. altezza: non superiore a tre piani fuori terra e comunque a 9,50 ml, ovvero l'altezza esistente prima dell'intervento;
- g. distanze: come da DM 1444/1968.

4.3.2. Gli interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica si conformano alle misure per il risparmio idrico, per il risparmio energetico e a favore delle fonti energetiche rinnovabili di cui all'articolo 9 delle presenti norme. E' ammessa la deroga solo per comprovate impossibilità tecnico-funzionali espressamente evidenziate nel titolo abilitativo.

Vincoli

L'immobile in oggetto **ricade** in Area sottoposta al **Vincolo Paesistico** ai sensi dell'art. 136 D.Lgs. 42/2004 - **Immobili ed aree di notevole interesse pubblico**.

L'immobile in oggetto **ricade** in parte in Area sottoposta al **Vincolo Idrogeologico** ai sensi del Regio Decreto 3267/1923.

Foglio 6, particella 338, cat. C/2 – Magazzino



4.2. Edifici

4.2.1. Gli interventi di rifacimento dei fronti esterni e delle coperture degli edifici devono avere carattere unitario e devono essere pertanto estesi a tutti i prospetti (se l'edificio è isolato), all'intera facciata (se l'edificio è parte di una quinta stradale) e/o all'intera copertura.

4.2.2. Gli interventi edilizi, di qualsivoglia natura, non possono comportare la realizzazione di edifici con più di due piani fuori terra.

4.2.3. Le coperture devono essere realizzate con falde inclinate e manto di copertura in laterizio

4.2.4. Tutte le opere murarie, di qualsiasi tipo, devono essere realizzate con finiture in pietra o laterizio faccia vista ovvero con intonaco tinteggiato, evitando parti in cemento armato faccia vista.

4.3. Spazi aperti pertinenziali

4.3.1. Negli spazi aperti non pavimentati, costituiti da orti e giardini, deve essere favorita la permeabilità dei suoli, ovvero l'intercettazione delle acque di pioggia attraverso adeguate opere di drenaggio, superficiale o profondo, con successivo convogliamento verso i fossi limitrofi o verso la rete fognaria, se in condizioni di ricevere le acque trattenute. Gli arredi vegetali sono costituiti dalle piante autoctone.

4.3.2. Le recinzioni dei lotti possono essere realizzate con muretto in pietra faccia vista o con finitura a intonaco civile, eventualmente sormontato da ringhiera metallica, ovvero con siepi addossate a reti a maglia sciolta. Sono vietate le ringhiere non improntate a criteri di sobrietà formale. È altresì vietata la realizzazione di muri in cemento faccia vista.

4.3.3. Gli spazi pertinenziali in pendio possono essere sistemati attraverso terrazzamenti retti da muri in pietra faccia vista o comunque rivestiti con pietra faccia vista.

4.3.4. Negli spazi pertinenziali è consentita la realizzazione di posti auto scoperti, purché legati da vincolo di pertinenzialità all'unità immobiliare di riferimento nelle forme definite dal RE. Tali posti auto devono avere accesso diretto dalla strada e devono essere realizzati con fondo bianco ovvero limitando al massimo livello l'impermeabilizzazione del suolo. A protezione dei posti auto e per contenerne l'impatto visuale, possono essere installati pergolati in legno o metallo, privi di copertura atta ad impedire il passaggio della pioggia e realizzati secondo le modalità definite dal RE.

4.4. Ambiti di tutela e valorizzazione del paesaggio

4.4.1. Sono le parti di territorio non urbanizzate ricadenti all'interno del perimetro degli ambiti IRI e IR2, in cui non sono presenti edifici o opere infrastrutturali. Nel loro insieme costituiscono struttura formale del paesaggio e sono assunti come fattori di rilevanza estetica e di identità simbolica del territorio rurale. Sono individuate con apposito segno grafico (Amt) nell'Elaborato C: Territorio rurale.

4.4.2. In quanto caposaldi percettivi, tali luoghi costituiscono nell'insieme una risorsa preordinata alla conservazione delle configurazioni paesistiche. Sono identificati con apposito segno grafico nell'Elaborato C - Territorio rurale: ambiti territoriali.

4.4.3. All'interno degli ambiti di tutela e valorizzazione del paesaggio è vietata:

1. a. ogni nuova costruzione per finalità residenziale;
2. b. la realizzazione di eventuali ampliamenti volumetrici (volumi tecnici interrati fuori sagoma e fuori terra) consentiti sulla base della disciplina di cui al Titolo II della Parte Quarta e dell'art. 7 delle presenti norme;

4.4.4. In corrispondenza dei tratti panoramici e dei punti visuali non è ammessa alcuna nuova costruzione o sopraelevazione di costruzioni esistenti, compresi tralicci, antenne, ripetitori, cartelli pubblicitari, recinzioni e siepi o impianti arborei, il cui punto più alto superi la linea che si diparte dal ciglio a valle della strada o dall'area scoperta pubblica.

4.4.5. Nei casi in cui l'ambito di tutela intercetta la pertinenza edilizia come definita all'art. 54 delle presenti norme, gli interventi edilizi consentiti al successivo comma 5 deve avvenire nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti 4.4.3. e 4.4.4.

5. Interventi consentiti

5.1. Nel rispetto delle distanze di cui al DM n. 1444/1968 e ferme restando le specificazioni e/o le limitazioni di cui al precedente punto 4.4 e alle Parti Seconda e Terza delle presenti norme, sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi gli interventi di seguito specificati:

- - Sottozona IR.1: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia RE1 e RE2 di cui all'Articolo 7, punto 5.2 delle presenti norme;
- - Sottozona IR.2: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia RE1, RE2 e RE3 di cui all'Articolo 7, punto 5.2 delle presenti norme. Lungo il canale di Santa Liberata è consentita la posa di imbarcazioni da diporto,

limitatamente all'area di proprietà demaniale come individuato nell'Elaborato C: Territorio rurale: ambiti territoriali con il simbolo (Imd - Ambito destinato alla posa di imbarcazioni da diporto).

5.2. Ristrutturazione edilizia

5.2.1. Gli elaborati grafici di progetto, che prevedono interventi di ristrutturazione edilizia RE3, così come definita dall'Articolo 7, punto 5.2 delle presenti norme, devono evidenziare con chiarezza che, a intervento ultimato:

1. a. la superficie coperta complessiva non supera il 40% della superficie complessiva del lotto di pertinenza dell'edificio, mentre la superficie impermeabilizzata non supera il 75%. Qualora il rilievo dello stato di fatto evidenzii il superamento di dette soglie, l'intervento risulta fattibile qualora non produca, direttamente o indirettamente, una ulteriore diminuzione della superficie coperta e della superficie permeabile del lotto e comporti, di contro, un qualsivoglia miglioramento dello stato precedente;
 2. b. risultano soddisfatte le dotazioni di parcheggi richieste dalle vigenti norme regionali e nazionali, con una dotazione minima per la residenza di n. 1 posti auto/unità immobiliare;
 3. c. l'altezza dell'edificio non supera i due piani fuori terra e comunque 6,50 ml ovvero l'altezza esistente prima dell'intervento, nel rispetto dei parametri di cui al precedente punto 4.4.4.;
 4. d. risultano rispettate le distanze di cui al DM 1444/1968.
6. Aree con piani approvati in fase di attuazione (TaR)

6.1. Comprendono le aree nelle quali sono in atto interventi disciplinati da piani attuativi approvati dalla Amministrazione Comunale prima della entrata in vigore delle presenti norme.

6.2. Sono individuati dalle tavole grafiche del RU con la sigla TaR seguita da un numero identificativo.

6.3. Nelle more di attuazione degli interventi previsti dai suddetti piani, nelle aree di cui trattasi sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza cambi di destinazione d'uso.

6.4. Alla scadenza della validità dei piani, nelle aree di cui trattasi si applicano le disposizioni dettate dal presente Articolo per le sottozone IR2.

Vincoli

L'immobile in oggetto **ricade** in Area sottoposta al **Vincolo Paesistico** ai sensi dell'art. 136 D.Lgs. 42/2004 - **Immobili ed aree di notevole interesse pubblico**.

L'immobile in oggetto **ricade** in parte in Area sottoposta al **Vincolo Idrogeologico** ai sensi del Regio Decreto 3267/1923.

6. QUESITO N. 6

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

6.1 SITUAZIONE EDILIZIA

A seguito di indagini effettuate presso il Comune di Monte Argentario (GR), al fine di accertare l'eventuale presenza di pratiche edilizie inerenti le proprietà di cui trattasi, è emerso che le stesse sono stati rilasciati i seguenti titoli autorizzativi:

Struttura Alberghiera (PARTICELLA N.21)

- Pratica Edilizia n. 177/1967 prot. 28839 del 30.12.1967 per la costruzione di un fabbricato in Loc. “La Grotta” che verrà adibito a ristorante - albergo;
N.B.: non risulta presente in atti la concessione della sopra citata pratica edilizia.
- Licenza di Costruzione prot. n. 21011 del 31/08/1968 (Pratica Edilizia n. 336/68) per la costruzione di un fabbricato ad uso albergo - ristorante rilasciata a nome XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- Autorizzazione di abitabilità prot. n. 7907 del 27/04/1972 rilasciata ai XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- Parere di rinvio Prot. n. 3113 del 12/01/1973 (Pratica Edilizia n. 344/1972) per “*ampliamento di un fabbricato per uso abitazione*”;
- Concessione Edilizia Prot. n. 1500/79 del 26/01/1980 (Pratica Edilizia n. 247/79) per la costruzione di attrezzature sportive a servizio dell'albergo rilasciata a nome XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- Concessione Edilizia Prot. n. 3718 del 13/06/1981 (Pratica Edilizia n. 254/81) per variante in corso d'opera inerente la costruzione di attrezzature sportive a servizio dell'albergo rilasciata a nome XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- Presentazione ai sensi dell'art. 26 Legge 47/85 (Pratica Edilizia n. 149/1992) per “realizzazione di opere interne alle abitazioni”, presentata dal XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
- **Presentazione di istanza di SANATORIA EDILIZIA Legge 47/85 (Pratica n. 3301 Prot. n. 16941 del 29/09/1986) e che allo stato risulta ancora in itinere in quanto in attesa di documentazione integrativa richieste con varie note, tra cui quella del 22/02/2016 protocollo numero 4720.**

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato n.1.

Magazzino (PARTICELLA N.338)

- Non è stato rinvenuto agli atti nessun documento amministrativo.

6.2 COMPARAZIONE SITUAZIONE URBANISTICO/EDILIZIA – STATO DEI LUOGHI

Struttura Alberghiera (PARTICELLA N.21)

Ponendo a confronto lo stato attuale dei luoghi con la documentazione urbanistica presente in Atti che è stato possibile reperire, si evidenziano, confrontando in particolare gli elaborati planimetrici contenuti nella PRATICA DI SANATORIA (Pratica n. 3301 Prot. n. 16941 del

29/09/1986) e quanto ad oggi rilevato, le difformità dell'immobile oggetto della presente relazione peritale meglio identificate nelle planimetrie allegate.

Relativamente alla **struttura alberghiera** (PARTICELLA N.21), le difformità riscontrate consistono in lievi modifiche interne ed esterne estese a tutti i piani, realizzazione di piccoli muri di contenimento; in particolare al piano terra è stata realizzata una tettoia nella zona antistante il bar ed è stata rimossa la copertura di un ripostiglio esterno posto in aderenza al locale caldaia.

Al piano primo, nei locali ubicati nel lato sud-ovest (alloggio) sono presenti difformità consistenti nella esecuzione di tramezzature con le quali sono stati realizzati due spazi distinti rispetto a quello unico rappresentato nelle planimetrie della partica di sanatoria; è stata realizzata una ulteriore porta nel pianerottolo di sbarco della scala di accesso.

E' necessario precisare che ulteriormente sono stati realizzati, senza le prescritte autorizzazioni, un piccolo ampliamento tra la sala pranzo e il bar, e una struttura in muratura realizzata nella porzione catastalmente indicata come tettoia e posizionata al piano terra in adiacenza ad un locale ad uso magazzino (*lato Sud-Ovest del fabbricato*), che dovranno essere demolite in quanto non conformi dal punto di vista urbanistico e, che per lo scrivente, ad oggi risultano **non sanabili** (ampliamenti comunque non rappresentati nella planimetrie allegate alla domanda di sanatoria).

N.B.: LA COMPARAZIONE TRA LO STATO ATTUALE E LO STATO "LEGITTIMO" È STATA EFFETTUATA CONSIDERANDO LE PLANIMETRIE CONTENUTE NELLA PRATICA DI SANATORIA EDILIZIA L.47/85 PRESENTATA DAL XXXXXXXXXXXXXXXX E ANCORA IN ITINERE (PRATICA N. 3301 PROT. N. 16941 DEL 29/09/1986); SI PRECISA CHE LA SUDETTA PRATICA NON RISULTA ANCORA DEFINITA E L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE HA INOLTRO RICHIESTE DI DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA TRA CUI QUELLA DEL 22/02/2016 PROTOCOLLO NUMERO 4720.

NELLA VALUTAZIONE ECONOMICA DEL BENE SI TERRÀ CONTO DELLE EVENTUALI SPESE NECESSARIE PER LA DEFINIZIONE DELLA PRATICA.

NEL CASO IN CUI PER LA SANATORIA SOPRA INDICATA VENGA EMESSO UN PROVVEDIMENTO DI DINIEGO DOVRÀ ESSERE CONSIDERATO COME STATO LEGITTIMO QUELLO RAPPRESENTATO NELLE AUTORIZZAZIONI PRECEDENTEMENTE RILASCIATE

(Per maggiori chiarimenti si veda Allegato 2 e Allegato 3)

Magazzino (PARTICELLA N.338)

Lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta con corrispondenza **NON CONFORME** a quello che è stato considerato lo stato "**legittimo**" desumibile da quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti.

È stato rilevato quanto di seguito indicato:

- 1) realizzazione, senza le necessarie autorizzazioni, di un ampliamento consistente nella edificazione di un ulteriore locale e di un bagno;

2) rispetto alla planimetria catastale in atti sono state rilevate difformità consistenti in un'apertura finestrata sul lato vista mare e la rimozione del camino.

(Per maggiori chiarimenti si veda Allegato 1 e Allegato 3)

6.3 REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO/EDILIZIA

Struttura Alberghiera (PARTICELLA N.21)

Rilevato descritto nei precedenti punti ed alla luce delle vigenti normative, si indica l'**unità immobiliare di cui trattasi** come non conforme e **parzialmente illegittima** da un punto di vista urbanistico - edilizio.

Preventivamente si ritiene che dovrà essere necessariamente regolarizzata la Sanatoria Edilizia Legge 47/85 presentata dal XXXXXXXXXXXXXXX e ancora in itinere (Pratica n. 3301 Prot. n. 16941 del 29/09/1986) per la quale è stata richiesta documentazione integrativa con varie note, tra cui quella del 22/02/2016 protocollo numero 4720 salvo altre determinazioni che l'amministrazione riterrà opportune applicare.

Dovranno essere conteggiate a parte eventuali spese tecniche che dovranno essere sostenute per la predisposizione della documentazione richiesta e gli oneri che sono richiesti dall'amministrazione Comunale per la definizione della pratica.

Nel caso in cui la pratica di sanatoria riceva parere negativo si dovrà provvedere alla rimessa in pristino conformemente all'ultimo stato legittimo.

Per alcune difformità rilevate si ritiene che sia possibile ed opportuna, salvo diversa determinazione dell'Amministrazione Comunale, una regolarizzazione che può aver luogo tramite presentazione di procedura di sanatoria (Attestazione di Conformità) ai sensi della legge vigente in materia, con applicazione all'attualità dell'art. 36 D.P.R. 380/01 e L.R.T. 65/2014 e successive modifiche e integrazioni, che dovrà essere subordinata al rilascio DELL'ACCERTAMENTO DELLA COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA ai sensi dell'art. 167 comma 5 del D.Lgs 42/2004, previo ottenimento del parere vincolante della competente Soprintendenza.

Le sanzioni pecuniarie irrogate dall'Amministrazione Comunale saranno non inferiori a €. 1.000,00; dovranno essere conteggiate a parte le spese tecniche per la predisposizione della pratica.

Magazzino (PARTICELLA N.338)

Per quanto riguarda la difformità riscontrata e indicata al *punto 1* dell'elenco delle difformità rilevate nella u.i., ovvero volumetria in ampliamento realizzata senza le necessarie autorizzazioni, l'avente titolo dovrà provvedere alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi in conformità a quanto considerato legittimo.

Le difformità riscontrate nell'unità immobiliare in oggetto e indicate al *punto 2* dell'elenco delle difformità rilevate nella u.i., in particolare la realizzazione dell'apertura finestrata, potranno

essere regolarizzate mediante deposito di Accertamento di Conformità in Sanatoria in Permesso di Costruire, a firma di tecnico abilitato, oltre il pagamento della relativa sanzione non inferiore a € 1.000,00.

Inoltre, visto che l'immobile ricade in area gravata da vincolo Paesaggistico, si dovrà preventivamente acquisire Accertamento di Compatibilità Paesaggistica con conseguente Parere Favorevole della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio delle Province di Siena e Grosseto del D.Lgs 42/2004. A seguito del suddetto parere dovrà essere corrisposto il pagamento della sanzione irrogata dall'Ente preposto.

Nel caso di parere negativo si dovrà provvedere alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi in conformità a quanto ritenuto legittimo.

Saranno a carico dell'avente titolo, a seguito del decreto di trasferimento, le spese necessarie per la regolarizzazione/legittimazione delle irregolarità descritte.

N.B.: Nell'attribuzione del valore di mercato dell'unità immobiliare si terrà conto delle suddette spese.

7. QUESITO N. 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;

7.1 DIVISIONE IN LOTTI

Viste le caratteristiche dei beni in esecuzione si ritiene congruo individuare **DUE LOTTI** di vendita così come di seguito costituiti:

➤ LOTTO N.1:

Intera Piena Proprietà di **struttura alberghiera** censita al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Argentario (GR), al **Foglio 6, Particella 21**, cat. D/2, rendita Euro 23.137,27, Piani: Primo Sottostrada, Terra, Primo, Secondo e Terzo, asservita da **terrazzi**, da **logge** da **lastrico solare**, con **piscina** corredata di **locali spogliatoi, w.c., porticato e terrazza scoperta sovrastante** e, infine da **corte esclusiva** composta da camminamenti, parcheggi, spazi a verde, etc,

➤ LOTTO N.2:

Intera Piena Proprietà di **magazzino** censita al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Argentario (GR), al **Foglio 6, Particella 338**, cat. C/2, classe 1°, consistenza 13 mq., rendita Euro 28,20.

8. QUESITO N. 8

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

8.1 DIVISIBILITA' DEI BENI

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare considerati nei **due** rispettivi lotti di vendita, risultano pignorati come piena proprietà per 1/1 e **non risultano divisibili in natura**.

9. QUESITO N. 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 transizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

9.1 STATO LOCATIVO

A seguito di informazioni reperite presso l'Ufficio Territoriale della Provincia di Grosseto, sull'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita al catasto fabbricati del Comune di Monte Argentario al **Foglio 6, Particella 21**, categoria D/2, risultano presenti i seguenti contratti di locazione:

- **CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA** stipulato in data 22.03.2017 ai rogiti del Notaio DETTI Bruno rep. n. 95922 raccolta 11885, registrato ad Orbetello il 28.03.2017 al n. 324 Serie 1T, con il quale la "*Parte Affittante*" **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** concede in affitto alla **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, l'azienda avente ad oggetto l'attività di albergo e ristorante in Monte Argentario, Porto Santo Stefano, via del Sole n. 103.

Il bene immobile oggetto del presente contratto e facente parte del complesso ceduto in affitto è catastalmente censito al NCEU del Comune di Monte Argentario al foglio **6** particella **21** categoria D/2.

La durata del presente contratto, stabilita nell'articolo 6, ha durata di anni 9 (nove), con decorrenza dal 22.03.2017 al 21.03.2026. Alla prima scadenza il contratto si intenderà automaticamente rinnovato per uguale durata salvo che una delle parti non abbia comunicato disdetta all'altra a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento con almeno sei mesi di preavviso.

Il canone annuale di locazione è fissato in complessivi Euro 70.000,00 (settantamila/00) riferibile quanto ad euro 50.000,00 (cinquantamila) alla parte immobiliare e quanto ad euro 20.000,00 (ventimila) alla parte mobiliare, oltre IVA di legge.

Nell'art. 3 del presente contratto si dichiara che l'immobile in oggetto è dotato dell'Attestato di Prestazione energetica, redatto in data 13.03.2017 da tecnico abilitato, e trasmesso alla Regione Toscana il 13.03.2017

Per maggiori informazioni si veda Allegato n. 6

- **CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA** stipulato in data 10.03.2022 ai rogiti del Notaio DETTI Bruno rep. n. 102213 raccolta 15428, registrato ad Orbetello il 14.03.2022 al n. 347 Serie 1T, con il quale la "Parte Affittante" **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, concede in affitto alla società "Parte Affittuaria" **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, l'azienda avente ad oggetto l'attività di albergo e ristorante in Monte Argentario, Porto Santo Stefano, via del Sole n. 103.

Il bene immobile oggetto del presente contratto e facente parte del complesso ceduto in affitto è catastalmente censito al NCEU del Comune di Monte Argentario al foglio **6** particella **21** categoria D/2.

La durata del presente contratto, stabilita nell'articolo 6, ha durata di anni 9 (nove), con decorrenza dal 10.03.2022 al 09.03.2031. Alla prima scadenza il contratto si intenderà automaticamente rinnovato per uguale durata salvo che una delle parti non abbia comunicato disdetta all'altra a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento con almeno sei mesi di preavviso.

Il canone annuale di locazione è fissato in complessivi Euro 40.000,00 (quarantamila/00) riferibile quanto ad euro 35.000,00 (trentacinquemila) alla parte immobiliare e quanto ad euro 5.000,00 (cinquemila) alla parte mobiliare, oltre IVA di legge.

Nell'art. 3 del presente contratto si dichiara che l'immobile in oggetto è dotato dell'Attestato di Prestazione energetica, redatto in data 13.03.2017 da tecnico abilitato, e trasmesso alla Regione Toscana il 13.03.2017.

Nota: Si fa presente che il suddetto contratto è stato stipulato e registrato successivamente alla trascrizione del pignoramento immobiliare del 30.11.2020 reg. part. 10614, e pertanto non è opponibile alla presente procedura.

Per maggiori informazioni si veda Allegato n. 6

Sull'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita al catasto fabbricati del Comune di Monte Argentario al **Foglio 6 Particella 338** non risulta presente alcun contratto di locazione, pertanto la stessa è da ritenersi **LIBERA** da un punto di vista estimativo.

QUESITO N. 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

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare **non rientrano** tra i casi previsti dal quesito n. 10.

11. QUESITO N. 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;

11.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'

Nelle unità immobiliari oggetto della presente memoria non è stata rilevata la presenza di vincoli, diritti e/o servitù di qualsivoglia natura ad eccezione di quanto segue:

Le unità immobiliari oggetto di interesse **ricadono** in Area sottoposta al **Vincolo Paesistico** ai sensi dell'art. 136 D.Lgs. 42/2004 - **Immobili ed aree di notevole interesse pubblico**.

Le unità immobiliari oggetto di interesse **ricadono** in parte in Area sottoposta al **Vincolo Idrogeologico** ai sensi del Regio Decreto 3267/1923.

Le unità immobiliari oggetto della presente memoria non risultano costituite in un condominio.

12. QUESITO N. 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 anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

STIMA E VALUTAZIONE

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 intercorrente tra il bene e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento

all'epoca della stesura della presente memoria, cioè nel mese di Agosto 2024, si potrebbe verificare.

Nel processo di verifica si individuano un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, in questa scala di prezzi si inserirà il bene da stimare, in corrispondenza dello scalino 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.

Per quanto riguarda il **FABBRICATO A DESTINAZIONE ALBERGHIERA (LOTTO N.1)**, si è rilevato che nella zona non è presente una sufficiente quantificazione di alienazione di beni simili da cui estrapolare direttamente i dati per essere utilizzati in un confronto diretto e relativa stima sintetico/comparativa.

Per determinare il valore della struttura alberghiera, si è quindi proceduto effettuando una comparazioni con il valore ottenuto con il criterio di stima che si basa sul metodo del **COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO** e con il valore ottenuto con il criterio di stima che si basa sul **METODO SINTETICO COMPARATIVO**

Al valore ottenuto facendo la suddetta comparazione saranno detratte le spese ritenute necessarie per concludere la pratica di condono e per la rimessa in pristino delle parti realizzate in assenza di titoli autorizzativi.

Relativamente al **FABBRICATO CON DESTINAZIONE D'USO MAGAZZINO (LOTTO N.2)** si procederà alla valutazione attraverso solamente l'utilizzo del **METODO SINTETICO COMPARATIVO** tenuto conto che la valutazione degli immobili è supportata da parametri desumibili da compravendite di beni simili.

STIMA VALORE LOTTO N. 1

➤ METODO DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO (Vrd)

Il metodo del **costo di riproduzione deprezzato** è utilizzato quando il mercato presenta uno scarso numero di transazioni, quando non sono disponibili dati relativi al reddito e quando gli edifici hanno caratteristiche particolari. Il procedimento del valore di riproduzione consente di valutare beni immobili attraverso la constatazione secondo cui i beni immobiliari "*valgono almeno quanto costa riprodurli*". In particolare, il metodo è suggerito dalle Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizia (2022, Associazione Bancaria Italiana – ABI) per stimare il costo di riproduzione di immobili specializzati o di altri immobili che sono raramente, o mai, venduti sul mercato. In altre parole si fa ricorso al metodo del costo quando la mancanza di attività di mercato preclude l'adozione del metodo comparativo e quando gli immobili da valutare non sono adatti al metodo della stima reddituale.

Il Valore di Riproduzione Deprezzato (Vrd) è composto delle seguenti parti (a + b - c):

- a) La stima del valore dell'area urbanizzata (Vs)
- b) La stima del costo di ricostruzione a nuovo (Kpr)
- c) La stima del deprezzamento (D)

Di seguito si riassumono i dati per individuare il più probabile valore del bene in oggetto di interesse.

A) STIMA DEL VALORE DELL'AREA URBANIZZATA (Vs)

Ai fini del calcolo del valore dell'area urbanizzata si deve tener conto del costo dell'area desunto dalle indagini di mercato in cui concorrono diversi fattori quali la posizione, la morfologia, l'orografia e la vicinanza con le vie di comunicazione.

Si deve inoltre distinguere fra la superficie relativa alle aree edificate e l'area marginale (costituita dalle aree non edificata, aree a verde, campi, etc).

Si può riferire che nelle zone limitrofe a quella in cui sono ubicati i beni oggetto della presente procedura, per le aree edificabili possono essere ritenuti attendibili valori compresi fra i 150,00 €/mq e 250,00 €/mq, mentre per le aree marginali aventi caratteristiche pressoché analoghe a quelle limitrofe possono essere ritenuti attendibili valori compresi fra i 15,00 €/mq e 25,00 €/mq.

Considerato quanto sopra si ritiene di poter attribuire il valore unitario dell'area edificata pari a: 200,00 €/mq, e per l'area marginale un valore unitario pari a 20,00 €/mq.

Premesso quanto sopra, e conoscendo le superfici delle aree in oggetto, così come calcolate nel paragrafo 2, si ottiene:

Valore aree edificate: mq. 1.421,29 x 200,00 x €/mq. = € 284.258,00

Valore aree marginali: mq. 2.581,71 x 20,00 x €/mq. = € 51.634,20

Valore complessivo area urbanizzata: € 284.258,00 + € 51.634,20 = € 335.892,20

Costo complessivo dell'area urbanizzata (Vs): € 335.892,20

B) STIMA DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE A NUOVO (KPR)

Il costo di ricostruzione a nuovo comprende il costo di costruzione (Ktc), gli oneri di urbanizzazione (Ou), gli oneri fiscali e amministrativi (Of), gli utili di impresa (P) e gli oneri professionali (Op) quali progettazione, direzione lavori, sicurezza, etc.

Di seguito si riporta il calcolo dei suddetti costi.

Costo di ricostruzione (Ktc)

Prima di procedere al calcolo del costo di ricostruzione occorre determinare le volumetrie presenti nel complesso in oggetto di interesse. Vista la eterogeneità della destinazione d'uso dei vari locali e manufatti di cui è composta la struttura alberghiera si è ritenuto opportuno, per effettuare la valutazione, suddividere le volumetrie in tre categorie differenti:

- Locali abitativi fuori terra;
- Locali e depositi al piano seminterrato;
- Locali al piano sottotetto

Conoscendo la consistenza dei vari locali, così come riportati nella tabella riassuntiva degli indici metrici, si ottiene:

Tipologie superficiali	sup. utile (mq)	sup. lorda (mq)	Altezze medie (ml)	Volume (mc)
n. 1 magazzini + locale tecnico	245,63	275,23	3,25	894,50
n. 1 magazzini area parcheggio	34,16	44,13	2,65	116,94
albergo piano T	565,49	642,48	3,70	2.377,18
servizi area piscina piano T (spogliatoi, w.c., docce)	29,7	39,52	3,60	142,27
albergo piano 1	532,84	605,5	2,70	1.634,85
albergo piano 2	313,81	369,79	2,70	998,43
albergo piano 3 - n.3 sottotetti	323,34	358,83	0 - 1,80	322,95

Si riportano di seguito il riepilogo dei volumi sopra calcolati:

Tipologie di fabbricati	Volume (mc)
volume complessivo fuori terra	5.152,73
volume seminterrato	1.011,44
volume sottotetto	322,95

Nota: considerato che l'altezza media dei locali sottotetto è pari a ml. 0,90, si ritiene il suddetto volume trascurabile rispetto al valore di stima del compendio in oggetto.

Per effettuare il calcolo del costo di ricostruzione si utilizza la “*TABELLA DEI COSTI DI COSTRUZIONE E RISTRUTTURAZIONE/RESTAURO DI MANUFATTI EDILIZI A VALERE PER L'ANNO SOLARE 2024*” pubblicata dall'Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto e dall'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto, con validità dal 01/01/2024.

Per l'immobile in oggetto, trattandosi di fabbricato ricadente nella categoria “*1.4.0 - Alberghi, case di riposo, edifici direzionali, edifici commerciali importanti*”, la suddetta tabella indica per manufatti di nuova costruzione un valore unitario pari a 700,00 €/mc vuoto per pieno.

Come previsto dalla tabella sopra citata, per cubature superiori a 3.000,00 mc il valore indicato va diminuito del 10%, quindi si ottiene:

$$700,00 \text{ €/mc} \times 0,9 = 630,00 \text{ €/mc.}$$

Allo stesso modo, i valori relativi alla cubatura delle volumetrie interrato, riconducibili a depositi e servizi, vanno ridotti del 50%, quindi si ottiene:

$$630,00 \text{ €/mc} \times 0,5 = 315,00 \text{ €/mc.}$$

Per quanto riguarda spazi e manufatti accessori quali, porticati, lastrici solari, logge e terrazze e piscina di complessivi 980,81mq, si ritiene congruo applicare per detti spazi e manufatti il valore unitario sopra indicato, riferito ai volumi di nuova edificazione pari a 630,00 €/mc moltiplicato per 3 diviso 4 in modo da poterli riparametrare al valore di €/mq attribuito agli altri ambienti.

Si ottiene

Valore a nuovo volume fuori terra: $5.152,73 \text{ mc} \times 630,00 \text{ €/mc} = 3.246.219,90$

Valore a nuovo volume seminterrato: $1.011,44 \text{ mc} \times 315,00 \text{ €/mc} = 318.603,60$

Valore a nuovo Piscina, porticati, logge, terrazze e lastrico solare:

$980,81 \text{ mq} \times (630,00 \text{ €/mc} \times 3 \text{ m}) \times 0,2 = \text{€ } 370.746,18$

Di seguito si ricava il Costo di costruzione complessivo:

$\text{€ } 3.246.219,90 + \text{€ } 318.603,60 + \text{€ } 370.746,18 = 3.935.570,94$

Costo di costruzione (Ktc): € 3.935.570,94

Calcolo del costo di urbanizzazione (Ou)

Gli importi degli oneri di urbanizzazione sono stati desunti dalla "Tabella per il calcolo degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione ai fini del rilascio dei titoli edilizi di cui al titolo VII capo I L.R.T. 65/2014" fornita dal Comune di Monte Argentario, valida per immobili di nuova edificazione di *insediamenti turistici, commerciali e direzionali* (con indice di fabbricabilità inferiore a 1,5 mc/mq) come segue:

Urbanizzazione primaria: €/mc 18,58

Urbanizzazione secondaria: €/mc 9,29

Totale oneri di urbanizzazione (primaria + secondaria): $(18,58 + 9,29) \text{ €/mc} = 27,87 \text{ €/mc}$

Volumetria: mc. 6.164,17

Si ottiene: Costo oneri di urbanizzazione: $\text{mc. } 6.164,17 \times \text{€/mc } 27,87 = \text{€ } 171.795,50$

Costo degli oneri di urbanizzazione (Ou): € 171.795,50

Calcolo oneri per costo di costruzione (Oc)

$329,00 \text{ €/mq} \times \text{Superficie totale} \times 10\%$

$329,00 \text{ €/mq} \times 1.976,65 \text{ mq} \times 0,1 = \text{€ } 65.031,79$

Calcolo oneri professionali (Op)

Gli oneri professionali vengono calcolati nella misura del 6% dell'importo del costo di costruzione (Ktc) sopra calcolato, come segue:

$\text{€ } 3.935.570,94 \times 6\% = \text{€ } 236.134,26 \text{ €-}$

Cassa di previdenza 4% = $\text{€ } 236.134,26 \times 4\% = \text{€ } 9.445,37$

IVA al 22% = $(\text{€ } 236.134,26 + \text{€ } 9.445,37) \times 22\% = \text{€ } 54.027,52$

Si ottiene: $\text{€ } 236.134,26 + \text{€ } 9.445,37 + \text{€ } 54.027,52 = \text{€ } 299.607,14$

Costo degli oneri professionali (Op): € 299.607,14

Calcolo oneri finanziari (Of)

Gli oneri finanziari vengono calcolati nella misura del 5% dell'importo del costo di costruzione (Ktc) comprensivi degli oneri professionali (Op) sopra calcolato, come segue:

$$(\text{€ } 3.935.570,94 + \text{€ } 299.607,14) \times 5 \% = \text{€ } 4.085.309,37 \times 5 \% = \text{€ } 211.758,90$$

Costo degli oneri finanziari (Of): € 211.758,90-

Calcolo utile d'impresa (P)

Il profitto dell'imprenditore viene calcolato di norma nella misura del 10 % dell'importo del costo di costruzione (Ktc) sopra calcolato, come segue:

$$\text{€ } 3.935.570,94 \times 10 \% = \text{€ } 393.557,09$$

Costo degli utili di impresa (P): € 393.557,09

Si ottiene pertanto il valore del costo di costruzione a nuovo dei beni in oggetto come segue:

Costo di ricostruzione a nuovo (Kpr)

Pertanto la stima del **Costo di ricostruzione a nuovo (Kpr)** è pari a:

$$\text{Kpr} = \text{Ktc} + \text{Ou} + \text{Oc} + \text{Op} + \text{Of} + \text{P} = \text{€ } 3.935.570,94 + \text{€ } 171.795,50 + \text{€ } 65.031,79 + \text{€ } 299.607,14 + \text{€ } 211.758,90 + \text{€ } 393.557,09 = \text{€ } 5.077.321,37$$

Costo di ricostruzione a nuovo (Kpr): € 5.077.321,37

C) Stima del deprezzamento (D)

Il deprezzamento di immobili riguarda il calcolo della stima di due fattori principali denominati "obsolescenza funzionale" e "obsolescenza fisica".

La prima voce è in sostanza la perdita di valore che dipende dalla mancanza di funzionalità di un bene rispetto ad un immobile costruito alla attualità tenuto conto degli standard edilizi e delle esigenze del mercato per il quale si ritiene congruo un deprezzamento del 18% dell'intero valore di ricostruzione a nuovo (Kpr).

Si ottiene

Deprezzamento per obsolescenza funzionale: € 5.077.321,37 x 18 % = € 913.917,85

Il calcolo del deprezzamento fisico invece tiene conto del grado di usura dell'immobile tenuto conto dell'età dei fabbricati, della qualità della costruzione, valutando la vetustà delle componenti strutturali ed impiantistiche, come meglio descritte al paragrafo 2, e che nel tempo saranno necessarie opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il coefficiente di deprezzamento (D) si stima con il seguente algoritmo che tiene conto sia della vetustà del bene, sia del suo decadimento reddituale:



riferimento considerando ubicati nello stesso contesto in cui si trova l'immobile oggetto di valutazione.

Tenuto ora conto che:

- l'unità immobiliare oggetto di stima è una struttura alberghiera,
- 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%,
- che lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale per una vendita giudiziale;
- che l'unità immobiliare necessita di interventi di recupero e risanamento e in alcune parti di rimessa in pristino,
- la banca dati delle quotazioni immobiliari individua nel Comune di Monte Argentario (GR), per abitazioni civili in stato conservativo normale, nella frazione di Porto Santo Stefano, un valore di mercato che va da min. € 2.200 a max € 2.775 per mq di superficie lorda, si ritiene pertanto di attribuire il valore medio di € 2.487,50/mq. di superficie lorda,
- trattasi di struttura con destinazione d'uso ricettiva/alberghiera e che inoltre si procede ad una valutazione per una vendita giudiziale si ritiene congruo dover applicare un coefficiente riduttivo del 35% rispetto al valore attribuito al mq. di superficie lorda per gli immobili ad uso abitativo,

ai fini della presente valutazione, si ritiene che per l'immobile in questione possa essere stimato il seguente valore unitario riferito alla *Superficie Commerciale*, considerando anche l'incidenza delle altre superfici pertinenti e accessorie:

per UNITÀ IMMOBILIARE Lotto n. 1 ⇒ **1.600,00 €/mq lordo**

Determinazione valore dell'immobile:

Conoscendo la superficie commerciale del complesso alberghiero, come calcolata al paragrafo 2, si calcola il valore di stima del complesso con il metodo comparativo:

$$1.600,00 \text{ €/mq.} \times 1.887,98 \text{ mq.} = \text{€ } 3.020.768,00$$

Si ottiene, con il metodo SINTETICO COMPARATIVO, un valore del compendio oggetto di stima pari a:

$$\text{€ } 3.020.768,00 = \text{arrotondabili a € } \mathbf{3.020.800,00}$$

VALORE IMMOBILE CON METODO COMPARTIVO = € 3.020.800,00

DETERMINAZIONE VALORE DEL LOTTO N.1:

Effettuando una comparazione con i valori ottenuti con i due metodi di stima sopra esposti, si ottiene un valore medio pari a:

$$(\text{€ } 2.980.000,00 + \text{€ } 3.020.800,00) / 2 = \mathbf{\underline{\underline{\text{€ } 3.000.400,00}}}$$

Visto che la pratica di condono (*istanza di SANATORIA EDILIZIA Legge 47/85 - Pratica n. 3301 Prot. n. 16941 del 29/09/1986*) non è ancora stata definita si possono verificare le condizioni di seguito riportate.

⇒ Nel caso in cui la pratica di condono riceva un parere favorevole, le spese che dovranno essere sostenute per definire la suddetta partica (*oblazioni, oneri concessori, indennità risarcitoria e spese tecniche per la presentazione della documentazione necessaria*) e le spese necessarie per la rimessa in pristino di opere realizzate in completa assenza di titolo autorizzativo sono valutabili in misura non inferiore a € 100.000,00;

in questo caso il valore attribuibile al compendio immobiliare risulta pari a:

$$€ 3.000.400,00 - € 100.000,00 = € 2.900.400,00$$

⇒ Nel caso in cui la partica di condono riceva un parere di diniego il decremento riconducibile ad una perdita di superfici e i costi per una rimessa in pristino sono valutabili in misura non inferiore a € 950.000;

in questo caso il valore attribuibile al compendio immobiliare risulta pari a:

$$€ 3.000.400,00 - € 950.000,00 = € 2.050.400,00$$

Visto quanto sopra, considerando il rischio di un eventuale parere di diniego relativo alla pratica di condono presentata, si ritiene coerente considerare come valore riferibile al compendio immobiliare il valore generato dalla media dei due valori sopra calcolati.

Il valore che ad oggi può essere attribuito al **Lotto 1** è pari a:

$$(€ 2.900.400,00 + € 2.050.400,00) / 2 = € 2.475.400,00 \text{ arrotondabili a } € \mathbf{2.475.000,00}$$

VALORE DEL LOTTO N.1:

Si ottiene, un valore del compendio oggetto di stima pari a:

€ 2.475.000,00

diconsi Euro duemilioniquattrocentosettantacinquemila/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

STIMA VALORE LOTTO N. 2

Per la stima dell'immobile costituente il lotto d'interesse si è utilizzato il metodo sintetico comparativo. In applicazione del suddetto metodo sono stati verificati i prezzi di mercato per

immobili aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quello oggetto della presente valutazione.

Tenuto ora 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 circa un 5 -10%;
- che lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale per una vendita giudiziale;
- che l'unità immobiliare individuata nel LOTTO DI VENDITA N. 2 si considera LIBERA;
- che sono presenti strutture non sanabili per le quali sono necessarie opere per ripristino dello stato legittimo ai sensi della vigente legislazione in materia;
- che l'unità immobiliare legittima necessita di attestazione di conformità urbanistica e paesaggistica;

tenuto altresì conto che:

- la banca dati delle quotazioni immobiliari individua nel Comune di Monte Argentario (GR), per magazzini in stato conservativo normale, nella frazione di Porto Santo Stefano, un valore di mercato che va da min. € 930,00 a max € 1.250,00 per mq di superficie lorda;

ai fini della presente valutazione, si ritiene che per l'unità immobiliare in questione possa essere stimato il seguente valore unitario riferito alla *Superficie Commerciale*, considerando anche l'incidenza delle altre superfici pertinenti e accessorie:

per UNITÀ IMMOBILIARE Lotto n. 2 \Rightarrow **€ 800,00 al mq lordo**

Premesso quanto sopra, e conoscendo la Superficie Commerciale dell'unità immobiliare, così come calcolata al § 2.1.2, si stima il più probabile valore attuale dei beni oggetto di esecuzione calcolato con metodo sintetico comparativo:

$\text{mq } 23,74 \times 800,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 18.992,00$

arrotondabili a **€ 19.000,00**

diconsi Euro diciannovemila/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

VALORE DEI LOTTI - PREZZO BASE

LOTTO N.1

Intera Piena Proprietà di compendio immobiliare **ad uso alberghiero** sito nel Comune di Monte Argentario in Via del Sole – Porto Santo Stefano - provincia di Grosseto.

L'unità immobiliare di cui trattasi è costituita da strutture dislocate su cinque livelli, dove è possibile trovare al Piano Seminterrato, n. 2 magazzini, locale pluriuso e vani a servizio della piscina, per una superficie complessiva utile di circa mq. 279,79, al Piano Terra, vani a servizio della struttura alberghiera (hall, sala pranzo, sala relax, cucina, bar, bagni) per una superficie complessiva utile di circa mq. 565,49, e vani a corredo della struttura nella zona piscina (spogliatoi, porticati, ecc...), per una superficie complessiva utile di circa mq. 210,53, al Piano Primo, guardaroba, n. 14 camere di varie dimensioni con a servizio bagni, terrazzi o logge, di cui n. 6 lato mare dotate di soggiorno, ulteriori vani posti in aderenza, per una superficie complessiva utile di circa mq. 532,84, al Piano Secondo, guardaroba, n. 14 camere di varie dimensioni con a servizio bagni, terrazzi o logge, per una superficie complessiva utile di circa mq. 313,81, e al Piano Terzo, lastrico solare di circa mq. 79,17 e n. 3 sottotetti, per una superficie complessiva utile di circa mq. 323,34, il tutto con altezza variabile meglio identificata nelle allegate planimetrie.

La struttura alberghiera presenta una superficie lorda complessiva di circa mq. 2.268,45.

La struttura alberghiera è anche asservita da terrazzi di circa mq. 130,93, da logge di circa mq. 31,42, con piscina di circa mq. 93,33 corredata di locali spogliatoi, w.c., e porticato, come sopra descritti, oltre a terrazza scoperta ubicata al livello superiore di quello della piscina di circa mq. 435,41 e, infine da corte esclusiva composta da camminamenti, parcheggi, spazi a verde, ecc... di circa mq. 2.371,90.

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare le strutture e gli accessori a servizio del complesso alberghiero oltre la corte esclusiva.

• **Identificativi catastali attuali:**

Catasto Fabbricati, Comune di Monte Argentario (GR), **Foglio 6, Particella 21**, cat. D/2, rendita Euro 23.137,27, Piano Primo Sottostrada, Terra, Primo, Secondo e Terzo (categoria catastale D/2 = Alberghi e Pensioni con fine di lucro);

- Confini catastali attuali: part. 19; part. 36; part. 172; s.s.a.
- Quota di proprietà: *piena proprietà per 1/1*.
- Stato d'uso: *libero*.

PREZZO BASE DEL LOTTO N. 1:

€ 2.475.000,00

diconsi Euro duemilioni quattrocento settantacinquemila/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

N.B.

-. L'unità immobiliare è interessata da una pratica di condono edilizio non ancora definita.

- Sull'unità immobiliare sono state rilevate alcune non conformità di tipo urbanistico- edilizio, come descritte al paragrafo 6.2 dell'elaborato peritale del CTU agli atti, per le quali l'avente titolo dovrà procedere, a proprie cura e spese, alla regolarizzazione.
- Sull'unità immobiliare è stata rilevata una non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione planimetrica catastale, come descritta al paragrafo 4.1 dell'elaborato peritale del CTU agli atti, per la quale, l'avente titolo dovrà procedere, a proprie cura e spese, alla regolarizzazione.
- Sull'unità immobiliare insiste Vincolo Paesistico ai sensi dell'art. 136 D.Lgs. 42/2004 - *Immobili ed aree di notevole interesse pubblico*. L'unità in oggetto ricade in area sottoposta al Vincolo Idrogeologico ai sensi del Regio Decreto 3267/1923.

LOTTO N.2:

Intera Piena Proprietà di immobile ubicato nel Comune di Monte Argentario in Via delle Grotte – Porto Santo Stefano - provincia di Grosseto **ad uso magazzino**.

L'unità immobiliare di cui trattasi, accessibile attraverso passaggi pedonali dei quali non è stato possibile reperire informazioni certe, insiste su un appezzamento di terreno ed è dislocata su un unico livello al **piano terra** ed è dotata di unico ingresso dall'esterno con la presenza di una finestra. L'unità immobiliare è rappresentata catastalmente da un solo vano destinato ad uso magazzino con altezza variabile interna da ml. 2,05 a ml. 2.75 con a servizio una **corte esclusiva** di circa **mq. 364,77**, desunta dalla differenza fra la consistenza catastale dell'ente urbano della particella 338 di mq. 380,00 diminuita dell'ingombro del magazzino. Detto locale ha una **superficie lorda** complessiva di circa **mq. 15,23** mentre la **superficie utile** è di circa **mq. 12,14**.

E' necessario precisare che rispetto allo stato rappresentato nella planimetria catastale è stato realizzato, senza le prescritte autorizzazioni, un ampliamento consistente nella edificazione di due ulteriori locali che risultano ad uso camera e bagno; si dovrà procedere alla demolizione di quanto realizzato in assenza di titolo e quindi ad una rimessa in pristino viste le non conformità urbanistiche che, secondo lo scrivente, ad oggi risultano **non sanabili** (ampliamento e cambio di destinazione d'uso comunque non rappresentato nella planimetria catastale), per il cui dettaglio si rimanda agli elaborati tecnici (**Vedi Allegato 3**) ed alla documentazione fotografica (**Vedi Allegato 4**), per meglio inquadrare lo stato attuale dell'intero immobile in oggetto, così come rilevato alla data del sopralluogo.

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare la corte esclusiva che circonda il fabbricato.

- Identificativi catastali attuali:

Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 6, particella 338**, cat. C/2, classe 1°, consistenza 13 mq., rendita Euro 28,20, Piano Terra (categoria catastale C/2 = Magazzini e locali di deposito);

- Confini catastali attuali: part. 172; part. 72; part. 381; s.s.a.



- Quota di proprietà: *piena proprietà per 1/1.*
- Stato d'uso: *libero.*

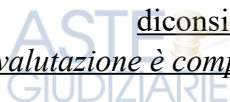


PREZZO BASE DEL LOTTO N.2:

€ 19.000,00

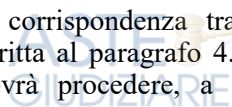
diconsi Euro diciannovemila/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva



N.B.

- Sull'unità immobiliare sono state rilevate alcune non conformità di tipo urbanistico- edilizio, come descritte al paragrafo 6.2 dell'elaborato peritale del CTU agli atti, per le quali l'avente titolo dovrà procedere, a proprie cura e spese, alla regolarizzazione.
- sull'unità immobiliare è stata rilevata una non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione planimetrica catastale, come descritta al paragrafo 4.1 dell'elaborato peritale del CTU agli atti, per la quale, l'avente titolo dovrà procedere, a proprie cura e spese, alla regolarizzazione.
- Sull'unità immobiliare insiste Vincolo Paesistico ai sensi dell'art. 136 D.Lgs. 42/2004 - *Immobili ed aree di notevole interesse pubblico*. L'unità in oggetto ricade in area sottoposta al Vincolo Idrogeologico ai sensi del Regio Decreto 3267/1923.
- L'unità immobiliare è oggi raggiungibile da camminamento realizzato su altra u.i. (si veda relazione CTU in atti).



Alla presente relazione si allegano:

- ALLEGATO 1: Documentazione catastale;
- ALLEGATO 2: Documentazione urbanistica;
- ALLEGATO 3: Elaborati Tecnici;
- ALLEGATO 4: Documentazione fotografica;
- ALLEGATO 5: Atti di Provenienza;
- ALLEGATO 6: Atti di Locazione.



Grosseto, -----



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Daniele Felici



SOMMARIO

	Pag
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – QUESITI.....	1
PREMESSA.....	3
1. QUESITO N. 1.....	3
1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE.....	3
1.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI.....	3
1.3 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE.....	6
2. QUESITO N. 2.....	8
2.1 DESCRIZIONE STATO DEI BENI PIGNORATI.....	8
2.2 SITUAZIONE CATASTALE.....	14
3. QUESITO N. 3.....	15
3.1 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO.....	16
4. QUESITO N. 4.....	16
4.1 COMPARAZIONE SITUAZIONE CATASTALE - STATO DEI LUOGHI.....	16
5. QUESITO N. 5.....	17
5.1 COMPARAZIONE SITUAZIONE CATASTALE - STATO DEI LUOGHI.....	18
6. QUESITO N. 6.....	24
6.1 SITUAZIONE EDILIZIA.....	24
6.2 COMPARAZIONE SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA STATO DEI LUOGHI.....	25
6.3 REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA.....	27
7. QUESITO N. 7.....	28
7.1 DIVISIONE IN LOTTI.....	28
8. QUESITO N. 8.....	29
8.1 DIVISIBILITA' DEI BENI.....	29
9. QUESITO N. 9.....	29
9.1 STATO LOCATIVO.....	29
10. QUESITO N. 10.....	31
10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE.....	31
11. QUESITO N. 11.....	31
11.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'.....	31
12. QUESITO N. 12.....	31
12.1 STIMA E VALUTAZIONE.....	31
12.2 VALORE LOTTI – PREZZO BASE.....	40



ALLEGATI

ALLEGATO N. 1 Documentazione Catastale

ALLEGATO N. 2 Documentazione Urbanistica

ALLEGATO N. 3 Elaborati Tecnici

ALLEGATO N. 4 Documentazione Fotografica

ALLEGATO N. 5 Atti di Provenienza

ALLEGATO N. 6 Contratti di Locazione

