



Fabrizio Rabai
Architetto

TRIBUNALE DI Grosseto Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Procedimento Giudiziario n. 123/2011 R.G.E.I.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dott.ssa Cristina Nicolò

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: **Arch. Fabrizio Rabai**

Il sottoscritto **Architetto Fabrizio Rabai**, con studio in Grosseto Via Lanza n. 20, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto con il n°510 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Grosseto con il n°133/13, è stato nominato, con verbale telematico dell'udienza del giorno **09.06.2023**, Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Grosseto, per l'esecuzione immobiliare riportata in epigrafe, con il seguente incarico;

“considerato, dunque, necessario procedere ad un aggiornamento di perizia al fine di verificare l'effettiva consistenza del compendio e gli interventi necessari per sanare le difformità riscontrate, nonché per individuare il valore del bene anche in ragione dello “sconfinamento”, individuato anche dall'esperto nelle note del 2018, su una particella di proprietà di terzi”

PREMESSA.

Per poter redigere la presente relazione peritale lo scrivente CTU ha eseguito dapprima lo studio del fascicolo di causa, ritenendo poi opportuno condurre un'indagine storico documentale per acquisire il maggior numero di informazioni e dati ufficiali circa la storia del compendio pignorato, sia per quanto riguarda i dati catastali che per quanto riguarda i titoli di provenienza anche ultraventennali.

E' stato eseguito il primo sopralluogo in data **27.10.2023**, alla presenza del Custode Giudiziario Dott. Salvini Alessandro, la Parte Esecutata XXXXXXX, il CTP Ing. Biondi Roberto e l'Avv. Montemaggi Luca.

Successivamente in data **10.01.2024**, alla presenza dell'Esecutato e del suo CTP, è stato eseguito il rilievo strumentale del fabbricato e delle sistemazioni esterne. **(ALLEGATO 01)**

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

Il compendio immobiliare oggetto della Procedura interessa terreni e fabbricati nelle campagne intorno al piccolo centro abitato di Pari, nel comune di Civitella Paganico, al confine tra le province di Grosseto e Siena. Gli immobili si trovano sulle sponde del fiume Merse, affluente dell'Ombrone, e distano dal centro abitato di Pari circa 5 km, e si raggiungono percorrendo una strada tortuosa dal fondo sconnesso, in parte asfaltata, ma per lunghi tratti imbrecciata.

Di questo compendio immobiliare fanno parte poco più di due ettari di terreno, ed un fabbricato rurale che in epoca passata era utilizzato come Mulino, ed oggi dopo un intervento di restauro conservativo utilizzato come abitazione.

Il fabbricato esternamente presenta una finitura con pietra a faccia-vista, ed è costituito da una volumetria compatta che si articola su tra livelli; due dei quali si sviluppano fuori terra destinati ad ospitare i locali principali, ed uno seminterrato destinato ad ospitare i locali accessori.

L'ingresso al fabbricato è rialzato rispetto al piano di campagna. Tutt'intorno al fabbricato si sviluppa un marciapiede che; sul fronte principale occupa una superficie maggiore andando a formare una terrazza-patio d'ingresso; sul retro consente di raggiungere un locale tecnico-ripostiglio, collegati tra loro da un camminamento che attraversa l'alveo della vecchia gora.

Le sistemazioni esterne ricadono parzialmente sulle aree originariamente occupate dalla gora, identificate catastalmente al Fg.11 P.lle 88 e 87 ed escluse dal pignoramento **TRASCRIZIONE n.ri 4736/7031 del 27/05/2011.**



Fabrizio Rabai
Architetto



Particolare del Patio d'ingresso al fabbricato



Veduta del camminamento laterale di attraversamento



Fabrizio Rabai
Architetto



Altra veduta del camminamento laterale di attraversamento



Immagine del retro del fabbricato e del locale tecnico/ripostiglio



Fabrizio Rabai
Architetto



Veduta del prospetto orientale del fabbricato

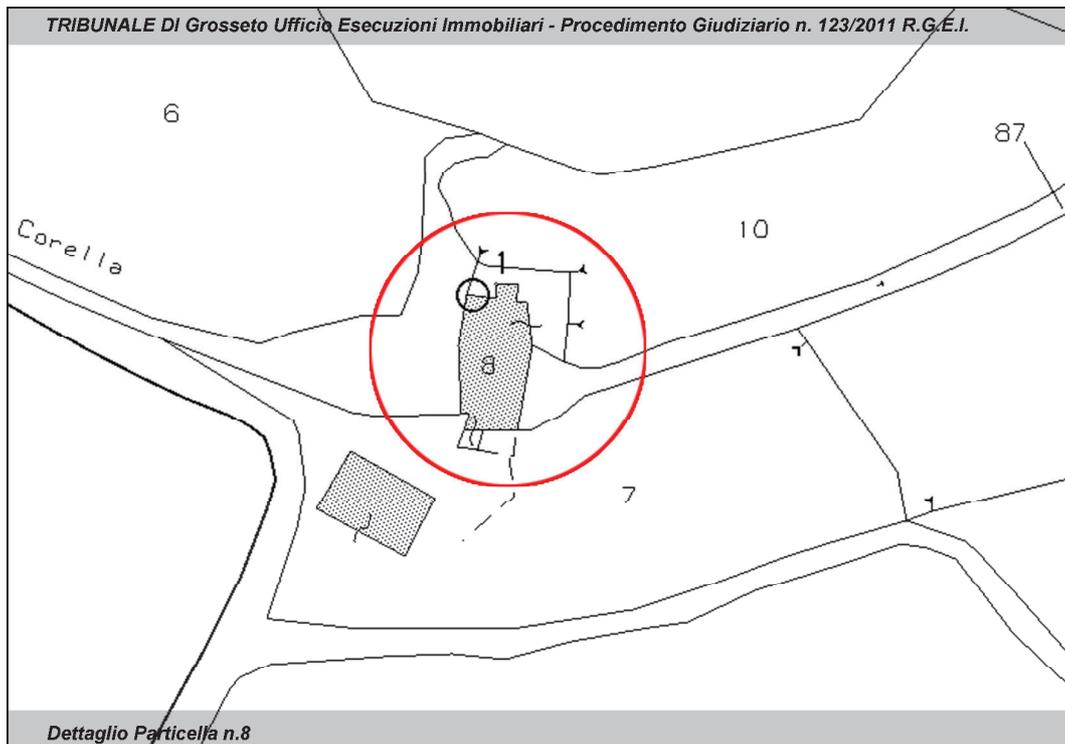


Veduta della rampa che scende verso la gora



Fabrizio Rabai
Architetto

L'identificazione sul "campo" della consistenza del compendio immobiliare pignorato è stato resa incerta dalle trasformazioni subite dal contesto paesaggistico nel corso degli anni, (Foto Aeree) che hanno cambiato la percezione dell'area; trasformazioni non riportate sulle mappe catastali, che ancora riportano il tracciato della vecchia gora del mulino oggi non più rilevabile sul posto.





Fabrizio Rabai
Architetto





Fabrizio Rabai
Architetto



2.0 RICERCA STORICO DOCUMENTALE.

Per riuscire ad individuare l'effettiva consistenza della Particella 8 (oggi sub.4) è stato necessario ricostruire a ritroso nel tempo la storia dell'unità immobiliare.

Riferimenti:

- Documentazione Catastale ALLEGATO 2A/2B/2C
- Titoli di Provenienza ALLEGATO 4



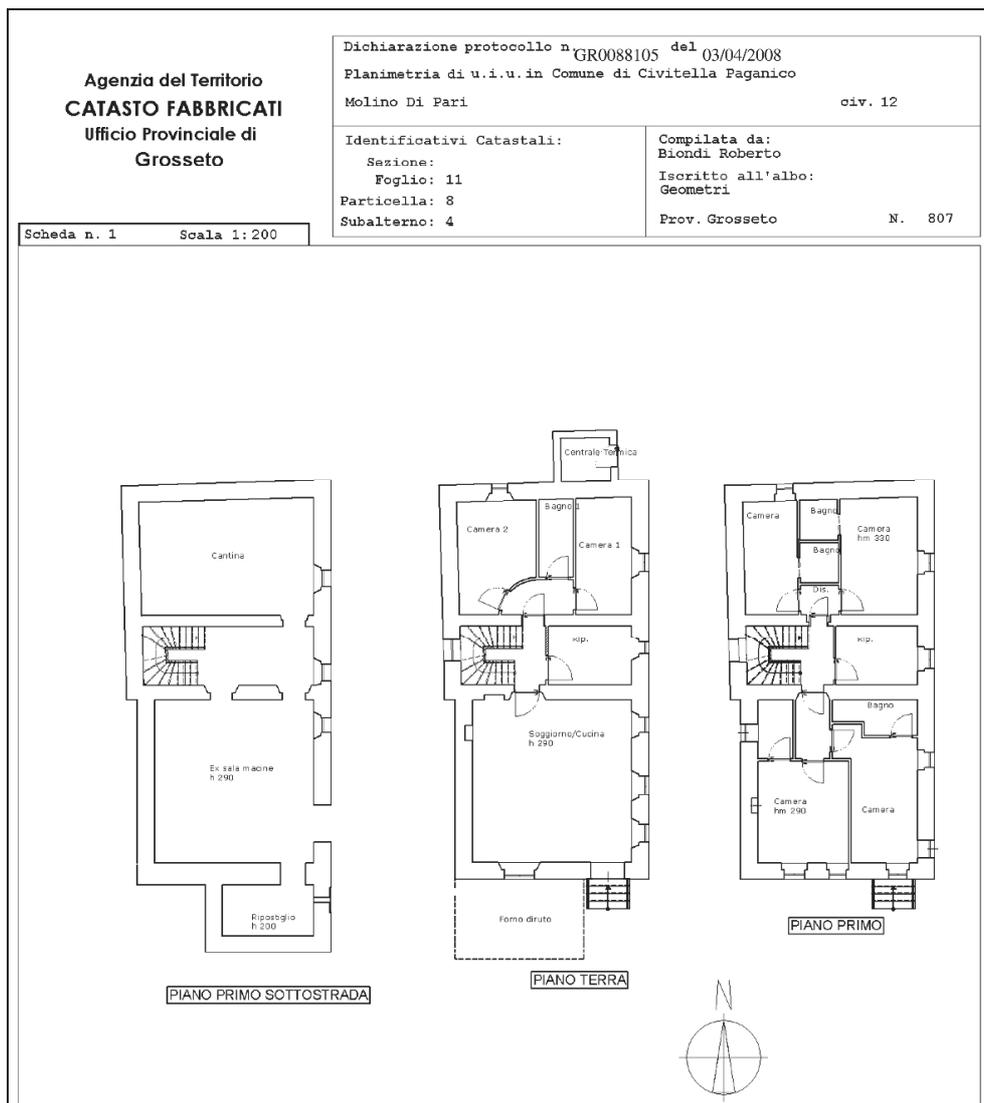
Fabrizio Rabai
Architetto

SITUAZIONE dall'attualità al 03/04/2008

Unità immobiliare al N.C.E.U. del Comune di Civitella Paganico (GR) al Fg. 11 P.IIa 8 Sub.4 – Indirizzo: PODERE MOLINO DI PARI n. 12 Piano S1-T – 1- Cat. A/7a), Classe U, Consistenza 12,5 vani - Rendita: Euro 1.904,43
Dati di superficie: Totale: 338 m2 Totale escluse aree scoperte b): 338 m2

derivante da: VARIAZIONE del 03/04/2008 Pratica n. GR0088105 in atti dal 03/04/2008 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 2868.1/2008) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.701/94)

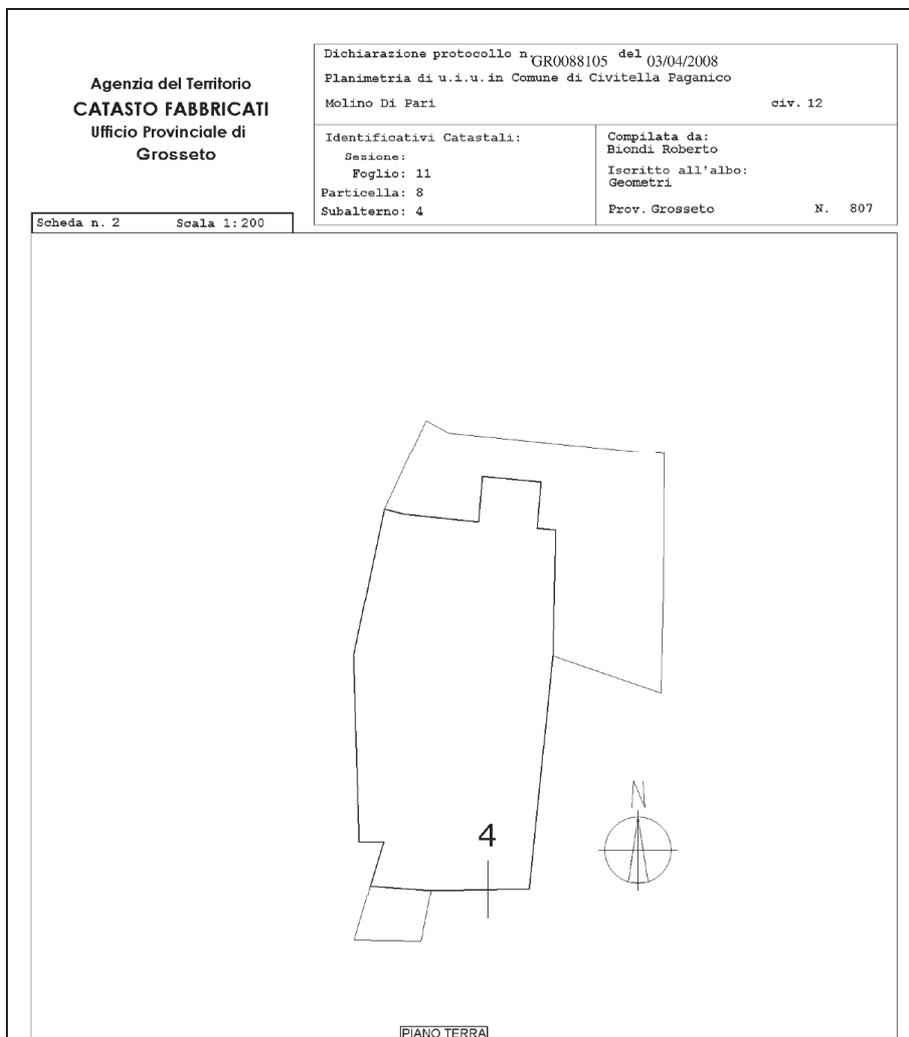
PROPRIETA': XXXXXXXX (CF xxxxxxxx) Proprietà per 1/1



Estratto Planimetria catastale del Sub.4 derivante da: VARIAZIONE del 03/04/2008 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE



Fabrizio Rabai
Architetto



Estratto Planimetria catastale del Sub.4 derivante da: VARIAZIONE del 03/04/2008 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE

NB La corte posta sul retro del fabbricato (ex p.lla92) è stata annessa alla p.lla8 in data 02.04.2008

SITUAZIONE dal 03/04/2008 al 05/09/2003

Unità immobiliare al N.C.E.U. del Comune di Civitella Paganico (GR) al Fg. 11 P.lla 8 Sub.3 – loc. MULINO DI PARI Piano T - Cat. F1a), Consistenza 0 mq

PROPRIETA': XXXXXXXX (CF xxxxxxxx) Proprietà per 1/1

TITOLO DI PROVENIENZA: l'immobile è pervenuto con **Atto di Compravendita** del 05/09/2003 Notaio Dott. BALDASSARRI ROBERTO Sede GROSSETO (GR) Repertorio n. 12723

SITUAZIONE dal 03/04/2003 al 09/05/1997

Unità immobiliare al N.C.E.U. del Comune di Civitella Paganico (GR) al Fg. 11 P.lla 8 Sub.3 – loc. MULINO DI PARI Piano T - Cat. F1a), Consistenza 0 mq

PROPRIETA': xxxxxxxx (CF xxxxxxxx) Proprietà per 1/1.



Fabrizio Rabai
Architetto

TITOLO DI PROVENIENZA:

- **DENUNZIA DI SUCCESSIONE** del **09/05/1997** - UR Sede SIENA (SI) Registrazione Volume 573 n. 54 registrato in data 07/11/1997 - SUCCESSIONE DI xxxxxxxx Voltura n. 7226.1/1997 - Pratica n. 63021 in atti dal 15/05/2001.
- **SUCCESSIONE** di xxxxxxxx Atto del **09/05/1997** notaio Dott. MAGI Sede SIENA (SI) Repertorio n. 20401

SITUAZIONE dal 09/05/1997 al 18/06/1993

Unità immobiliare al N.C.E.U. del Comune di Civitella Paganico (GR) al Fg. 11 P.IIa 8 Sub.3 – loc. MULINO DI PARI Piano T - Cat. F1a), Consistenza 0 mq

derivante da: VARIAZIONE del 18/06/1993 in atti dal 21/06/1993 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 12493.1/1993)

Annotazioni: area urbana di mq.150

PROPRIETA': xxxxxxxx (CF xxxxxxxx) Proprietà per 1/1.

146 MOD. CAT. URBANO F. 19 del 1977		MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI		MOD. BN (CEU) L. 198 350	
146		CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)			
Planimetria di u.i.u. in Comune di CIVITELLA PAGANICO via MULINO DI PARI civ.					
Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Derivante da variazione <input checked="" type="checkbox"/>		Compilata dal CEOM. MORATORI (Firma, cognome e nome) CIRIANTONIO		RISERVATO A L'UFFICIO	
F. n. 8 sub. 3		Iscritto all'albo del CEOMETRI della provincia di SIENA data 7 APR. 1993			

Estratto Planimetria catastale del Sub.3 VARIAZIONE del 18/06/1993 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 12493.1/1993)



Fabrizio Rabai
Architetto

SITUAZIONE dal 18/06/1993 a ritroso fino al 29/12/1988

Unità immobiliare al N.C.E.U. del Comune di Civitella Paganico VIA DEL MOLINO (GR) al Fg. 11 P.IIa 8;

- **Sub. 1** - Piano T – Cat. D/1a) Rendita: Lire 2.700;
- **Sub. 2** - Piano T-1 – Cat. A/5a), Classe 1, Consistenza 7,5 vani - Rendita: Lire 375

PROPRIETA': xxxxxxxx (CF xxxxxxxx) Proprietà per 1/1.

TITOLO DI PROVENIENZA: Atto di divisione del **29/12/1988** Pubblico ufficiale BARTALINI BIGI Sede SIENA (SI) Repertorio n. 35698 Registrazione Volume 6 n. 198 registrato in data 17/01/1988 - Voltura n. 33.1/1989 in atti dal 24/07/1991

SITUAZIONE dal 29/12/1988 a ritroso fino al 11/07/1967

Unità immobiliare al N.C.E.U. del Comune di Civitella Paganico VIA DEL MOLINO (GR) al Fg. 11 P.IIa 8;

- **Sub. 1** - Piano T – Cat. D/1a) Rendita: Lire 2.700;
- **Sub. 2** - Piano T-1 – Cat. A/5a), Classe 1, Consistenza 7,5 vani - Rendita: Lire 375

PROPRIETA':

- xxxxxxxx (CF xxxxxxxx) Proprietà per 1/2;
- xxxxxxxx (CF xxxxxxxx) Proprietà per 1/2;

TITOLO DI PROVENIENZA: SUCCESSIONE IN MORTE di xxxxxxxx detta anche xxxxxxxx nata a Campagnatico il 02.11.1881 e deceduta in Siena in data 11.04.1967 – Presentata all'UFFICIO DEL REGISTRO di Siena in data 11.07.1967 al n. 17 vol. 325 e successiva integrazione registrata il 04.06.1981 al n.62 vol. 422

SITUAZIONE al 11.04.1953

Decreto di esproprio di terreni eseguito dall'**ENTE per la colonizzazione della Maremma toscano-laziale** – Nota di trascrizione Reg. 402-1836 – Reg. p. 880-1708 – Titoli 582-1532 nei confronti della Sig.ra xxxxxxxx xxxxxxxx. Questo documento testimonia che prima di questa data esisteva una unica grande Proprietà, che con questo atto viene divisa; vengono espropriati tutti i terreni del foglio 11 che all'epoca confinavano con la particella n.8, lasciandola di fatto l'unica ancora in possesso della Sig.ra xxxxxxxx xxxxxxxx togliendogli la possibilità di collegamento con la strada.

SITUAZIONE al 04.05.1940 – PLANIMETRIA CATASTALE

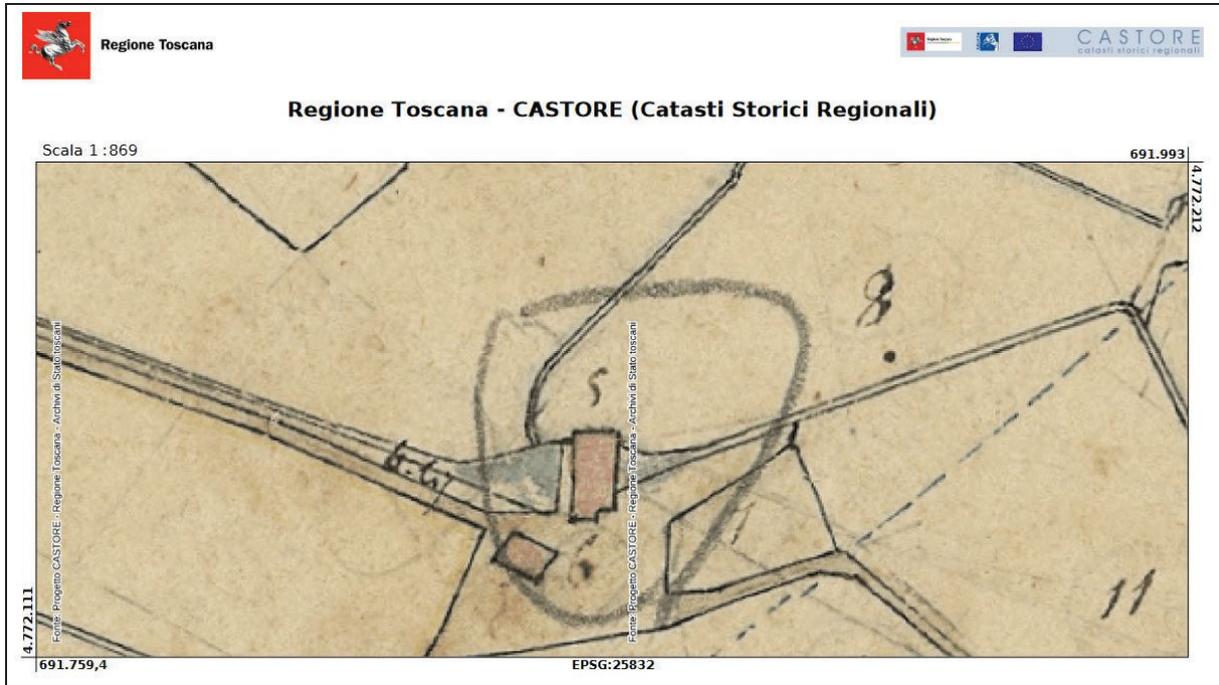
Unità immobiliare al N.C.E.U. del Comune di Civitella Paganico VIA DEL MOLINO (GR) al Fg. 11 P.IIa 8;

- **Sub. 1**
- **Sub. 2**

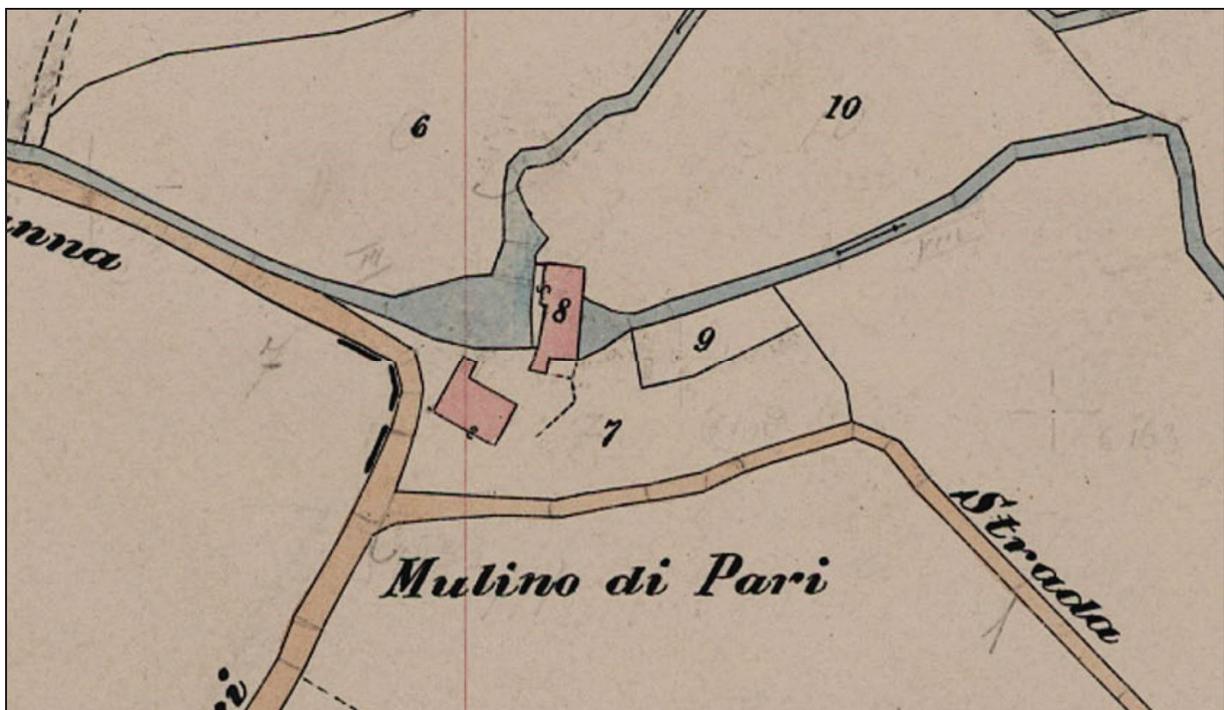
PROPRIETA': xxxxxxxx detta anche xxxxxxxx

3.0 ANALISI DEI DOCUMENTI RITROVATI

La struttura del mulino è una costruzione presente nelle cartografie già nel **1825** circa; la mappe del catasto leopoldino rappresentano il fabbricato, le gore del mulino, ed una porzione di terreno, posta ad ovest del fabbricato.



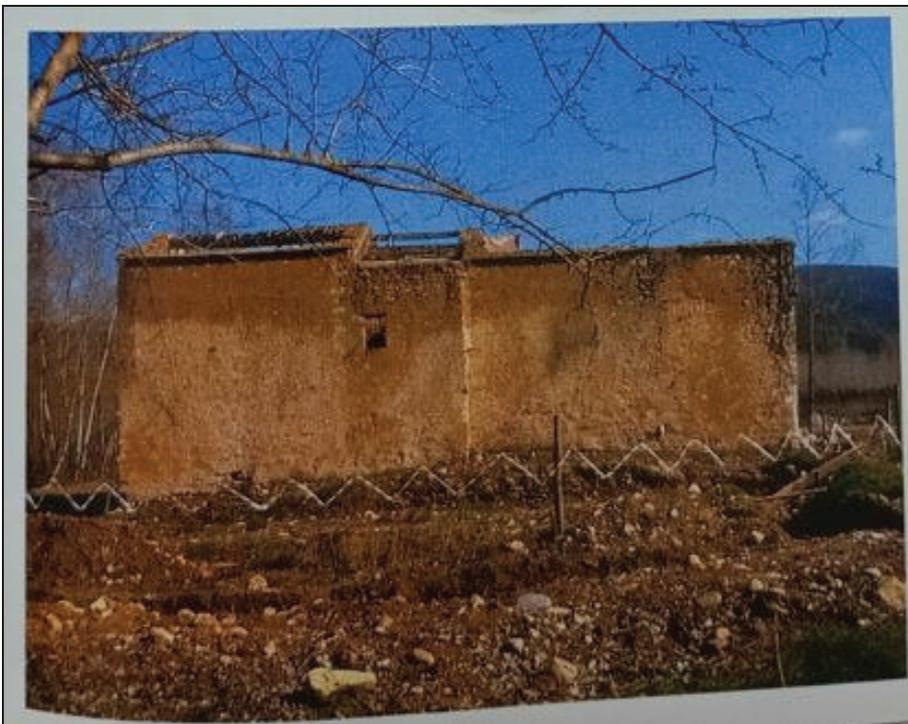
la cosiddetta Mappa d'Impianto (1940) riporta la p.lla 8 con una diversa rappresentazione grafica: il terreno posto ad ovest viene "graffata" al fabbricato, ed una porzione tratteggiata non meglio specificata;



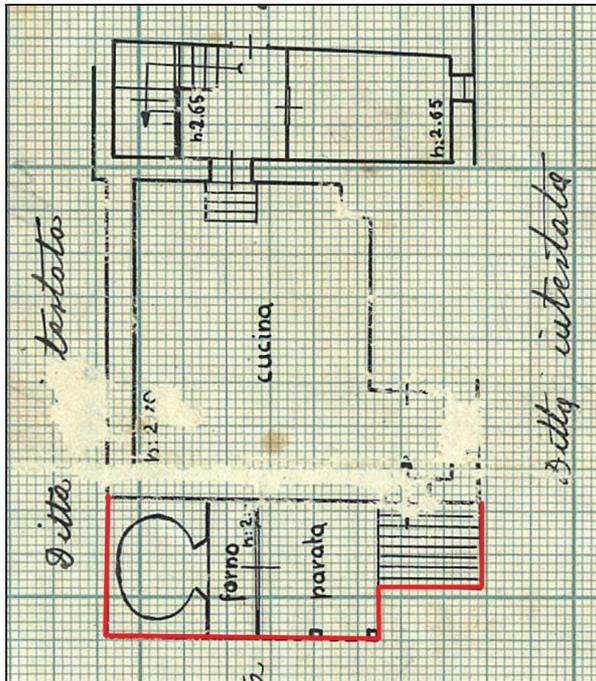


Fabrizio Rabai
Architetto

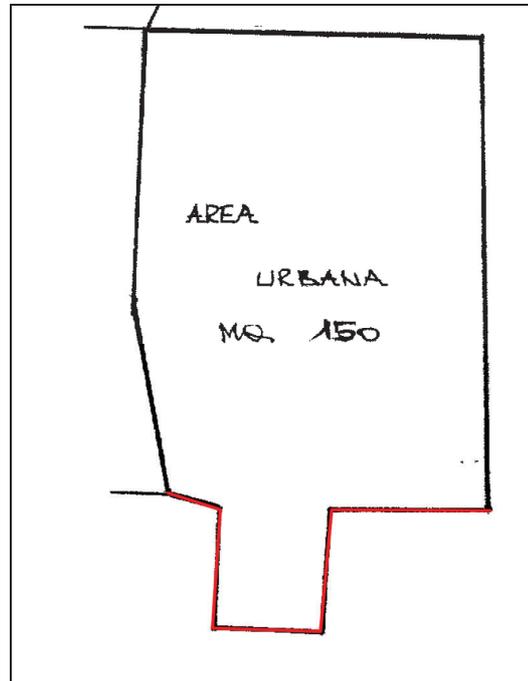
TOTALE (n. 12493.1/1993)" . Informazione contrastante rispetto alle foto del fabbricato diroccato prima dei lavori di ristrutturazione allegati alle Pratiche edilizie.



Alla variazione catastale viene allegata una nuova planimetria dell'unità immobiliare nella quale si registra una modifica della sagoma rispetto alla Planimetria originale del 1940.



Estratto Planim 1940-Sub.no 2



Estratto Planim 1993 - Sub.3

Dal confronto tra le due planimetrie emergono delle differenze:

- la nuova unità immobiliare **Sub 3** viene rappresentata su un unico livello, invece che su tre piani come era in origine;
- Rispetto alla planimetria del 1940, sembrerebbe che con la nuova perimetrazione sia stata "eliminata" una porzione del terreno sulla quale ricadevano la "parata" (o parte di essa) e le scale;
- Osservando la mappa catastale del 1940, il nuovo perimetro dell'Area Urbana, nel tratto posto ad ovest, segue una "linea spezzata" che sembrerebbe analoga a quella del terreno posto ad ovest originariamente graffiato al fabbricato.

Nella ricostruzione della consistenza del bene è opportuno sottolineare che le modifiche del 1993 apportate alla planimetria dell'unità immobiliare Sub 03 non derivano da frazionamenti e/o passaggi di proprietà riferiti ai Sub. 01 e 02.

Con il nuovo identificativo catastale (p.lla 8 Sub. 03) l'immobile è pervenuto per successione; prima in comproprietà (quote diverse) tra la moglie e la figlia del Sig. xxxxxxxx;

09/05/1997 - UR Sede SIENA (SI) Registrazione Volume 573 n. 54 registrato in data 07/11/1997 - SUCCESSIONE DI xxxxxxxx Voltura n. 7226.1/1997 - Pratica n. 63021 in atti dal 15/05/2001

E poi tutto alla moglie la Sig.ra xxxxxxxx;

09/05/1997 Pubblico ufficiale MAGI Sede SIENA (SI) Repertorio n. 20401 - UR Sede SIENA (SI) Registrazione Volume 573 n. 54 registrato in data 07/11/1997 - SUCCESSIONE DI xxxxxxxx Voltura n. 82012.1/2003 - Pratica n. 84139 in atti dal 22/07/2003

In data **05/09/2003** con **Atto di Compravendita** del Notaio Dott. BALDASSARRI ROBERTO Sede GROSSETO (GR) Repertorio n. 12723 il Sig. XXXXXXXX acquistava dalla Sig.ra Papi gli immobili " *fabbricato diruto (ex molino)*

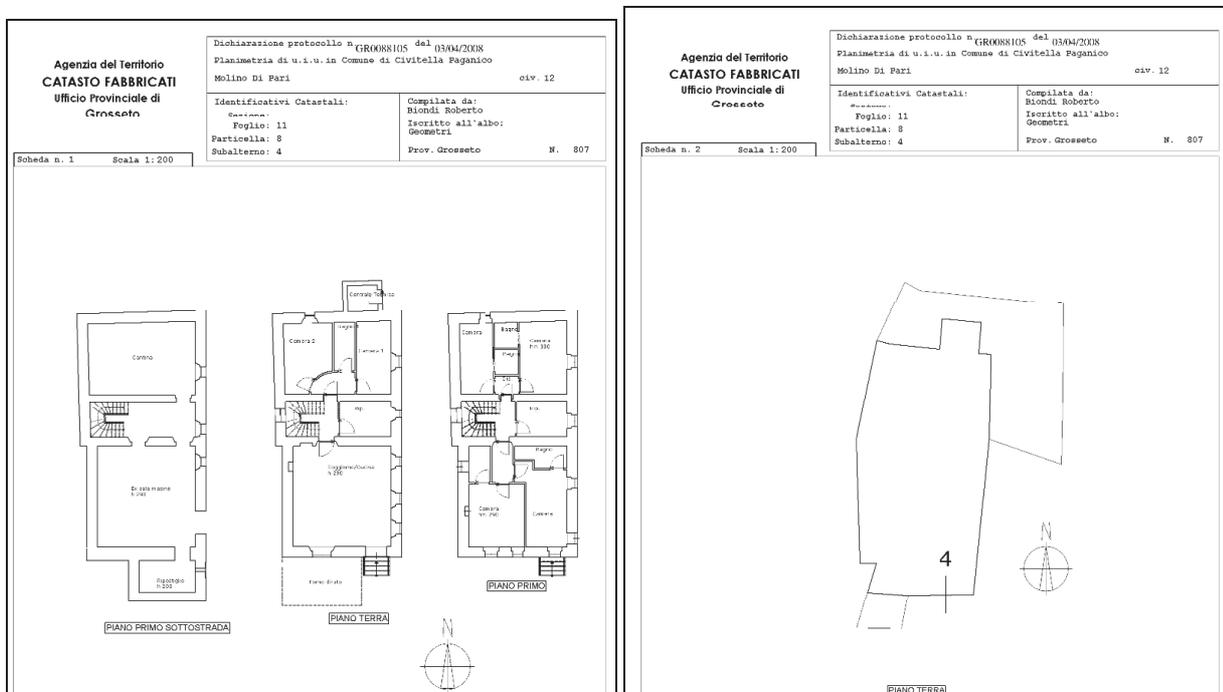


Fabrizio Rabai
Architetto

con circostante resede di pertinenza di circa mq.90 (novanta). Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Civitella Paganico al **Foglio 11 particella 8 subalterno 3** e al Catasto Terreni al **Foglio 11 particella 92...**".

Nel 2004 l'unità immobiliare ha subito gli interventi di ristrutturazione definiti di "Restauro e Risanamento conservativo", con il quale, come testimonia la documentazione fotografica prodotta in atti **non** sono state modificate le pareti perimetrali del fabbricato. Nel 2008 a lavori ultimati alla p.lla 8 è stata annessa anche il terreno p.lla 92 modificando la consistenza dell'unità immobiliare creando una nuova unità immobiliare identificata al **Fg. 11 P.lla 8 Sub.04**, pervenuta così all'attualità.

La rappresentazione della Particella 8 - sub.4 cambia ancora sia nelle planimetrie catastali dell'unità immobiliare che all'interno della Mappa.



Estratto Planimetria catastale del Sub.4 derivante da: VARIAZIONE del 03/04/2008 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE

2.2 INCONGRUENZE RILEVATE CON LA MAPPA CATASTALE D'IMPIANTO

Risulta opportuno registrare un'incongruenza tra la planimetria catastale del 1940 e la mappa catastale d'impianto, entrambe risalenti al 1940 circa;

- la cosiddetta Mappa d'Impianto (1940) individua la Particella n. 8 graffiando al fabbricato una porzione di terreno posta sul confine ovest; mentre a sud, a confine con la Particella 7 un tratteggio indica una porzione di terreno non meglio specificata;



Estratto della mappa d'impianto

Tale rappresentazione nelle mappe è rimasta invariata nel tempo fino all'attualità



Estratto della mappa allegata al Decreto di Esproprio dell'Ente Maremma del 1953

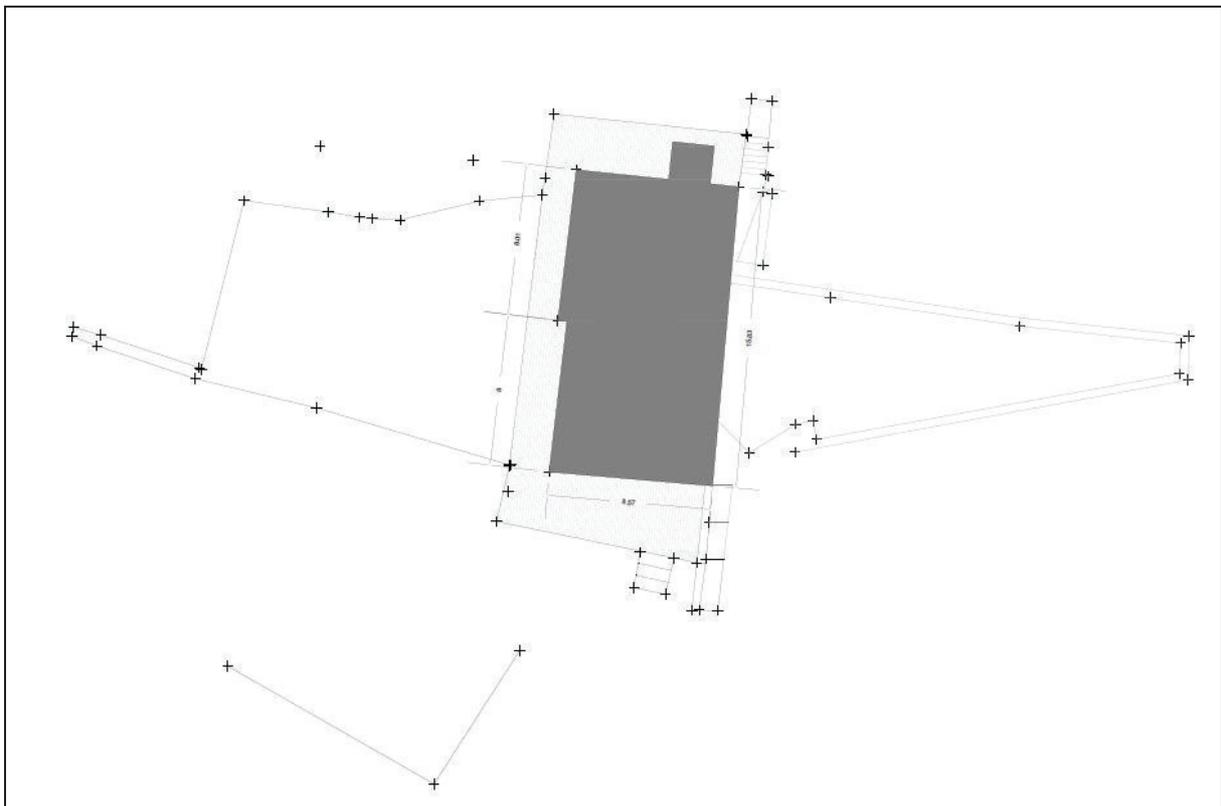
Gli elaborati catastali sono caratterizzati da una diversa scala grafica di rappresentazione;

- da una parte la Mappa Catastale utilizza una scala più "territoriale" 1:2000;
- dall'altra la Planimetria catastale dell'unità immobiliare utilizza una scala di maggior dettaglio 1:200, e 1:500.

Quest'ultima, proprio in virtù di maggiore dettaglio, a parere dello scrivente è la rappresentazione che meglio descrive la consistenza della Particella n.8, ed i confini di Proprietà rispetto alle particelle circostanti.

4.0 RILIEVO STRUMENTALE (ALLEGATO 7)

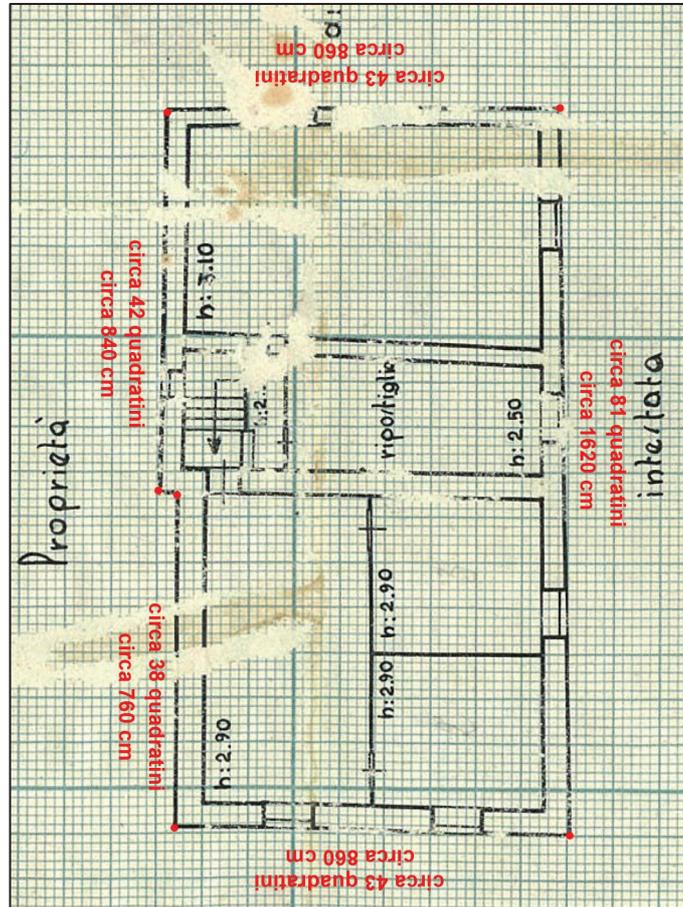
Dopo aver compiuto le ricerche storico archivistiche descritte in precedenza è stato eseguito il rilievo strumentale del fabbricato e delle strutture emergenti nell'area, alla ricerca di elementi che potessero confermare, o meno, le informazioni acquisite.



Rilievo dello stato attuale

Il rilievo strumentale ha evidenziato una sostanziale corrispondenza tra la consistenza attuale del fabbricato, con particolare riferimento ai suoi spigoli principali, e quella riportata nella planimetria catastale del 1940, (ad eccezione del locale tecnico sul retro e del patio d'ingresso)

Dalle misurazioni si è registrata una differenza di lunghezza tra lo stato reale del fabbricato e la planimetria catastale: da spigolo a spigolo la lunghezza reale è risultata leggermente minore rispetto a quanto riportato in planimetria (15.80 m contro 16.20 m, uno scarto di 40 cm che in scala 1.200 corrispondono a 2 quadratini)

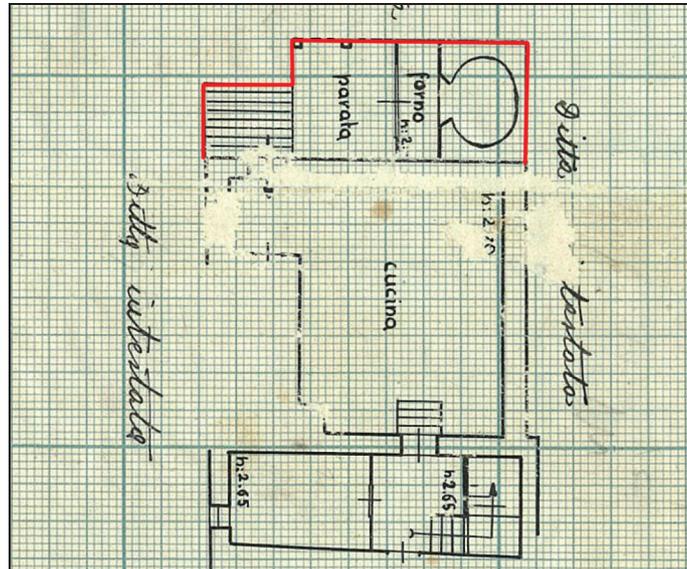


Estratto della Planimetria del 1940 con indicate le misure desumibili dal disegno

Dalla corrispondenza tra il rilievo e la planimetria catastale originaria 1940 è possibile ricavare l'andamento del confine di proprietà della p.lla 8 rispetto alla p.lla 7 misurando gli ingombri del forno, la parata (tettoia) e le scale d'ingresso al Piano terra; il locale "cantina" posto al piano seminterato, e riportarlo sul rilievo effettuato.

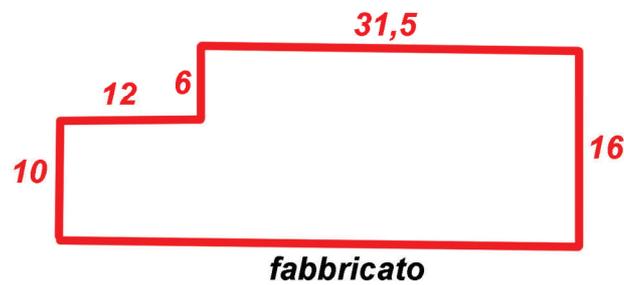


Fabrizio Rabai
Architetto



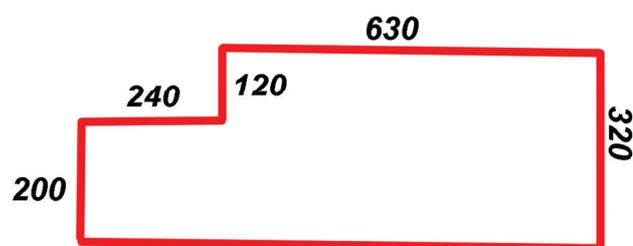
In rosso i numeri di quadrati del foglio di carta millimetrata utili all'identificazione del confine di proprietà tra la p.lla 8 e la p.lla 7.

P.lla 7

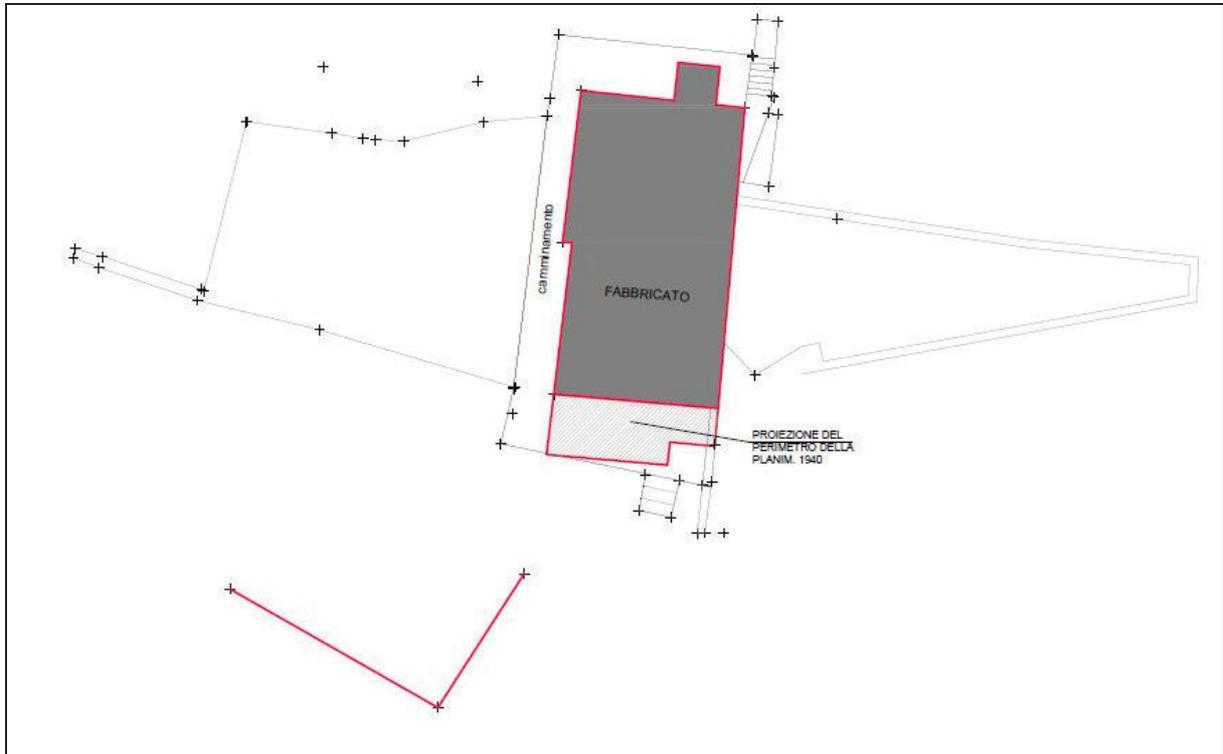


Considerando la scala grafica di rappresentazione dell'elaborato originale 1.200 significa che ogni quadrato corrisponde a 20 cm, ed è quindi possibile ricostruire graficamente il confine di proprietà.

P.lla 7



Misure riportate in centimetri. **fabbricato**



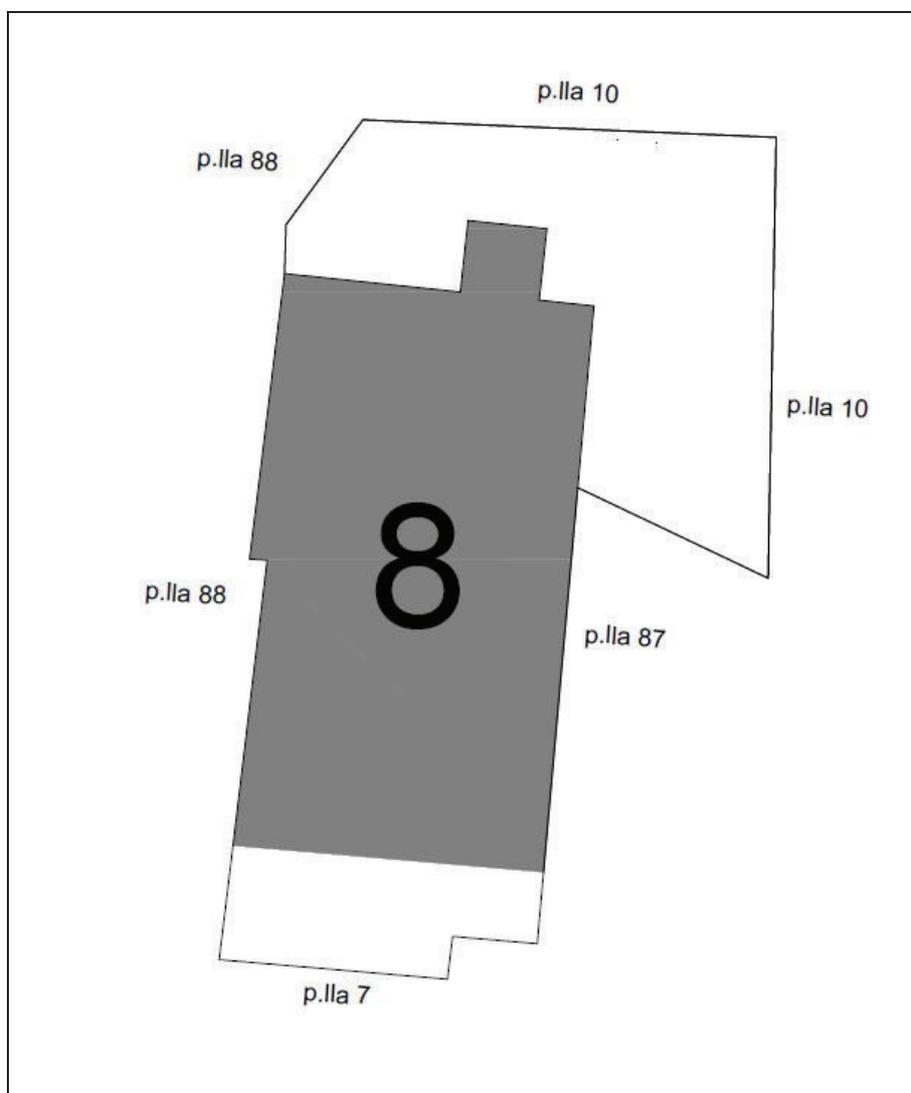
Tracciamento del confine con la p.lla 7 secondo la planimetria del 1940

5.0 CONSISTENZA DELLA PARTICELLA N.8

L'indagine storica ha messo in evidenza che:

- Esiste un documento che testimonia la consistenza della Particella n.8 al 1940, che definisce le unità immobiliari originarie Sub.01 e 02, i locali che le componevano, ed i confini con le altre particelle;
- Non sono emersi frazionamenti e/o passaggi di proprietà di porzioni dell'unità immobiliare originaria che abbiano generato le modifiche contenute nell'elaborato Sub.03;

Per questo è ragionevole ipotizzare che i confini della Particella n.8 ad Est, ad Ovest, e a sud siano ancora quelli del 1940, mentre a nord, a seguito dell'annessione alla Particella n8 della Ex p.lla 92, il confine ha subito una modifica.



Elaborato Planimetrico p.lla 8

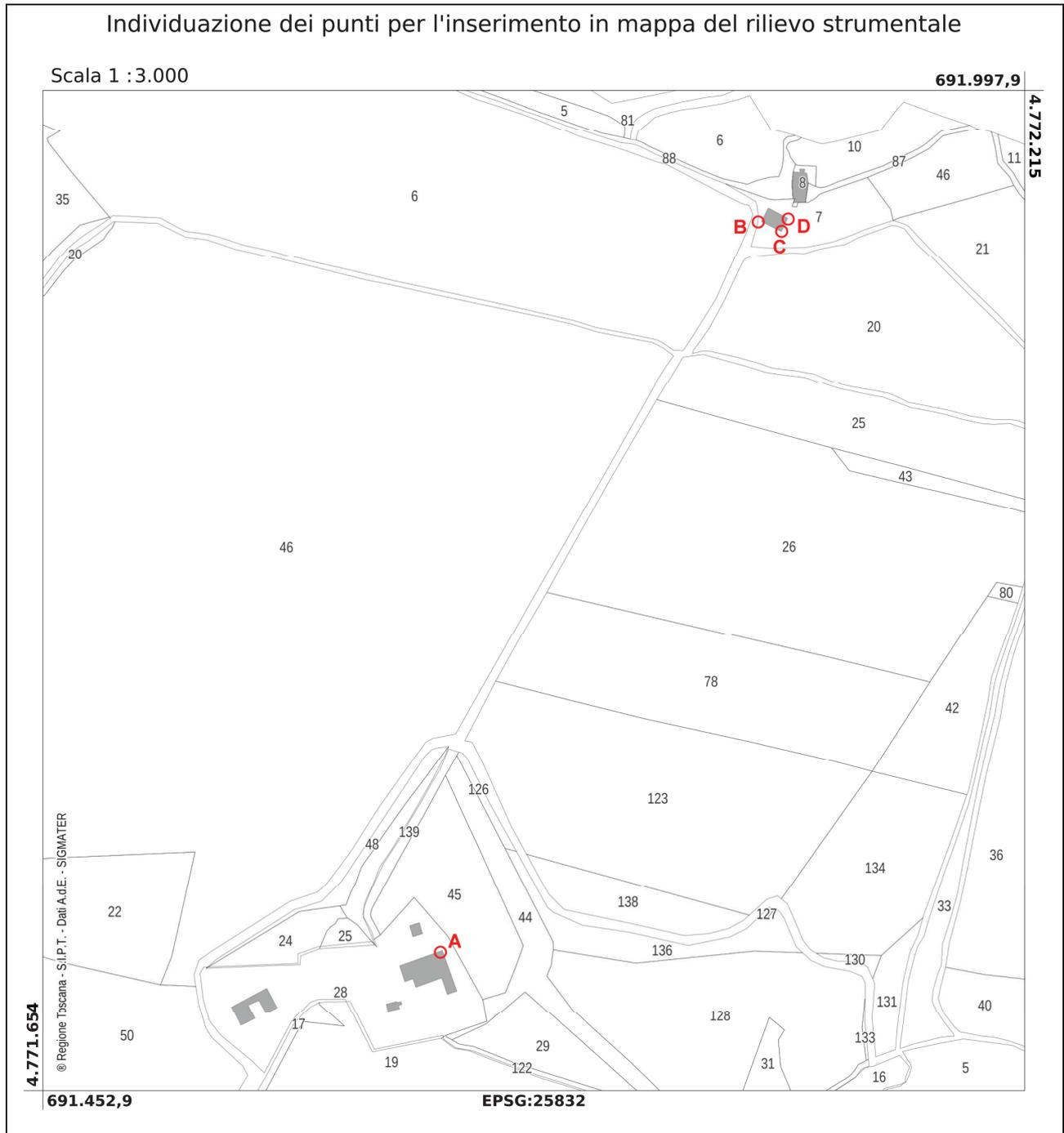
N.B LE PLANIMETRIE INTERNE DEI VARI PIANI RIFERTE AL SUB.04 DOVRANNO ESSERE AGGIORNATE IN BASE AI CONTENUTI DELLA PRESENTE RELAZIONE.

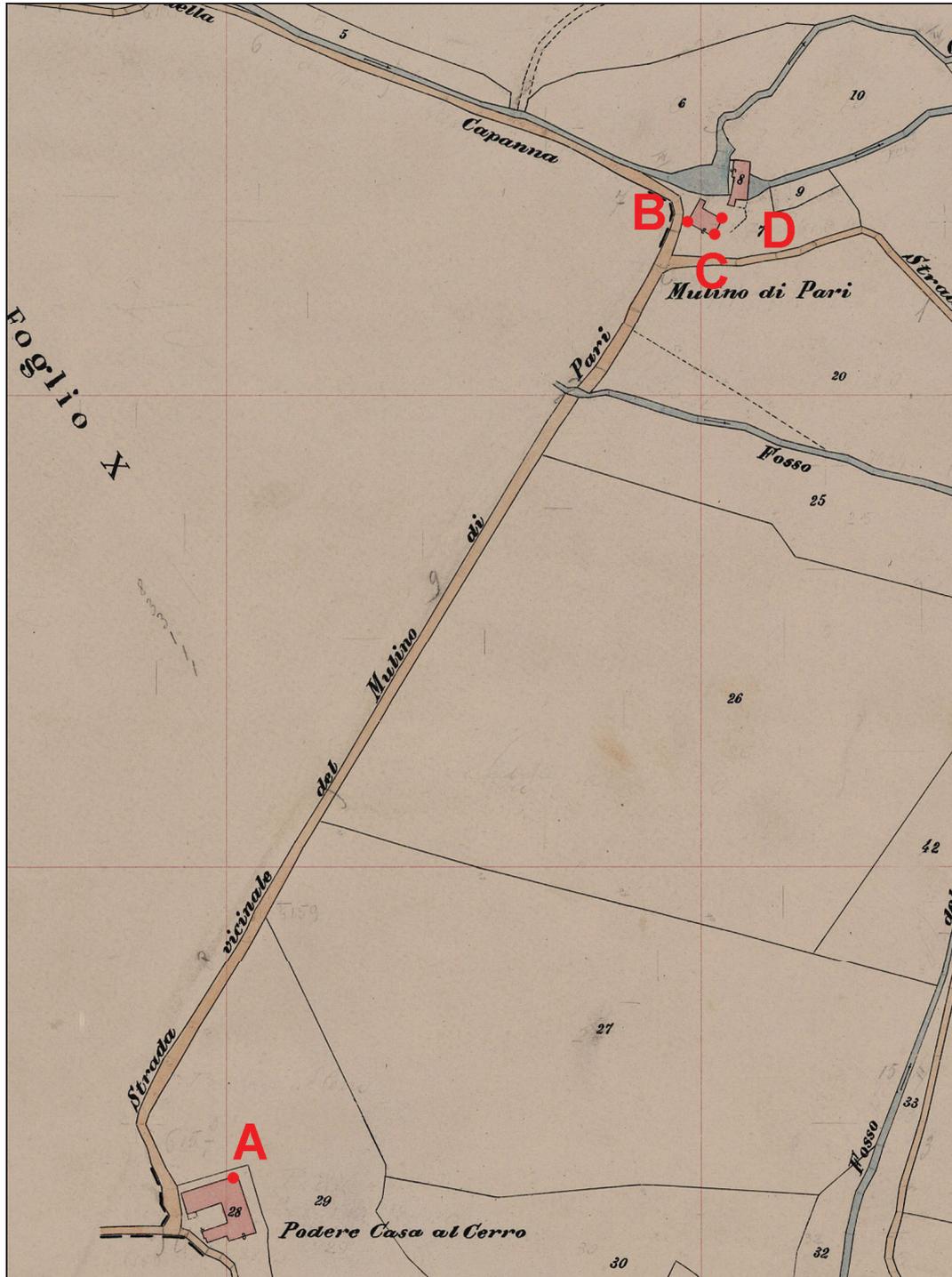


Fabrizio Rabai
Architetto

6.0 INSERIMENTO IN MAPPA (ALLEGATO 8)

Si è proceduto poi alla sovrapposizione del Rilievo del fabbricato con la Mappa Catastale d'impianto del 1940 utilizzando come punti di inserimento e verifica gli spigoli di altri fabbricati presenti nella zona e riportati nella mappa del 1940





Estratto mappa d'impianto ed individuazione dei punti d'inserimento del rilievo strumentale



Fabrizio Rabai
Architetto



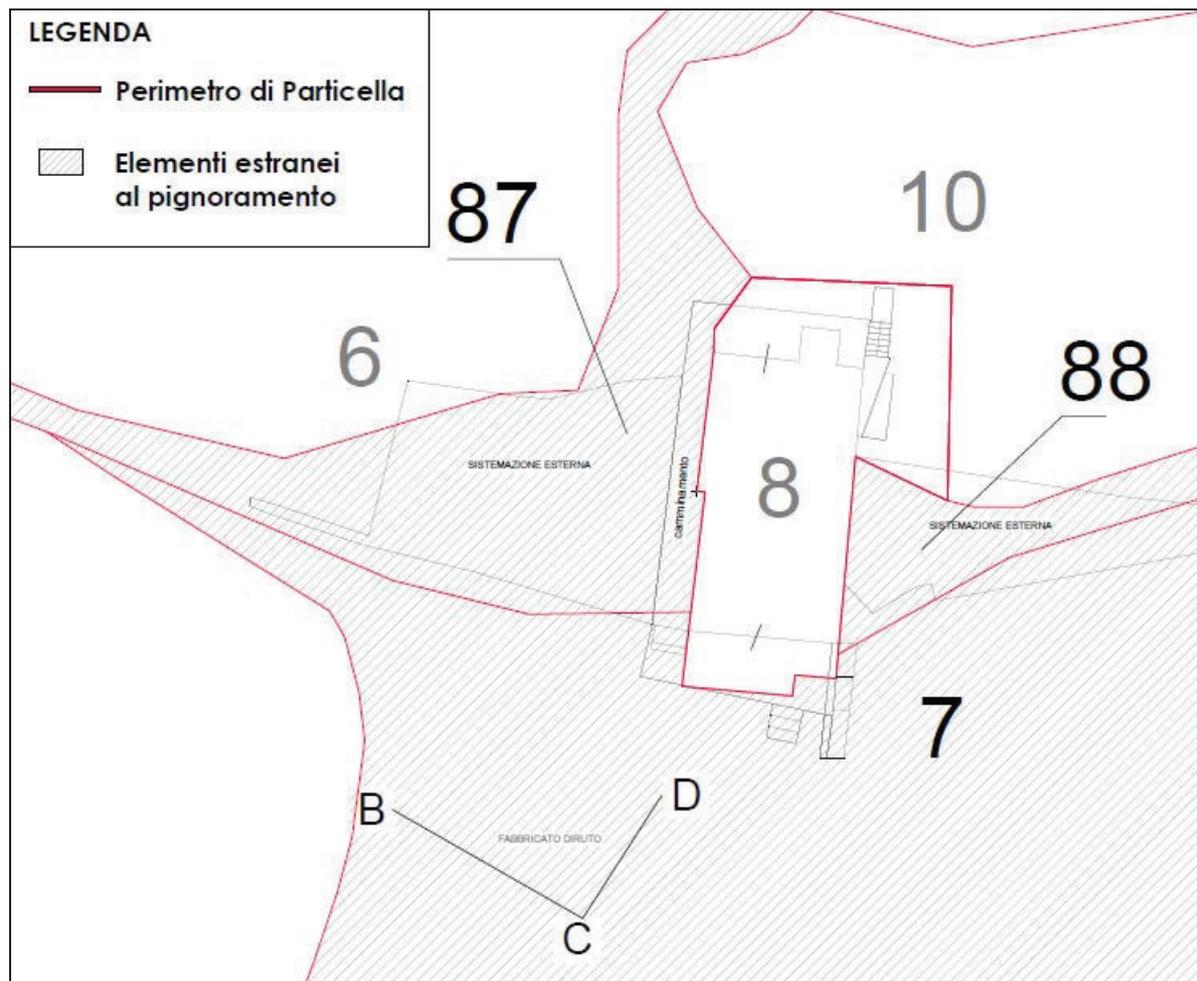
Sovrapposizione : in rosso il rilievo dello stato attuale e sullo sfondo la mappa d'impianto 1940



Sovrapposizione : in rosso il rilievo modificato sul confine con la p.lla 7 e sullo sfondo la mappa d'impianto 1940

7.0 DIFFORMITA' RISCONTRATE. (ALLEGATO 9)

Dalla sovrapposizione tra il rilievo strumentale ed le particelle catastali rilevate dalla Mappa d'impianto hanno messo in evidenza che alcune delle strutture e sistemazioni esterne intorno al fabbricato sono state realizzate su particelle estranee alla procedura



- Una porzione del patio di ingresso, comprese le scale, e la rampa laterale che scende nell'alveo della vecchia gora, ricadono all'interno della Particella 7 di proprietà di Terzi ed esclusa dal pignoramento;
- il camminamento laterale che collega la parte frontale con quella tergale del fabbricato ricade nella Particella n.88;
- le opere di sistemazione esterna ricadono quasi completamente nelle particelle n.87 e 88 escluse dalla presente Procedura;



Fabrizio Rabai
Architetto

“ e gli interventi necessari per sanare le difformità riscontrate”

Stando alle informazioni in possesso le difformità rilevate tra la reale consistenza del fabbricato e le pratiche edilizie presentate nella perizia originaria potrebbero essere state realizzate in un intervallo di tempo che va dal febbraio 2008 (ultimazione dei lavori delle pratiche per il Restauro e Risanamento conservativo) ed il 2013 (data della perizia di stima).

Dovendo valutare la possibile doppia conformità delle opere sono stati esaminati gli strumenti di pianificazione vigenti al momento della realizzazione delle opere abusive e quello vigente al momento della sanatoria (oggi 29.01.2024).

Il Regolamento Edilizio Comunale approvato il **16.07.2009** al Titolo IV “Norme progettuali per gli edifici rurali” non riporta alcuna prescrizione in relazione agli interventi eseguiti in difformità.

Dal **10.04.2014** la pianificazione urbanistico-edilizia del territorio comunale di Civitella-Paganico è affidata al Regolamento Urbanistico ad oggi vigente.

Questo all' **Art. 39** delle NTA classifica il fabbricato come “edificio di valore ambientale Am” attraverso una scheda di analisi **ISO23/11**;definendo inoltre gli interventi:

- all' **Art. 41 – Interventi su edifici sparsi nel Territorio rurale.**”.....Per gli edifici, o parti di essi, classificati di valore ambientale **Am** sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo r1 di cui alle presenti norme.... “
- all' **Art. 12 – Categorie degli interventi - 4.1. Ristrutturazione Edilizia r1** ”.....interventi di riorganizzazione funzionale di edifici o di parti di essi, con eventuale cambio della destinazione d'uso, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo edilizio fermo restando che non sono ammessi aumenti di volume e di superficie utile, né alterazioni strutturali se non per comprovate motivazioni di tipo statico e per la sicurezza delle persone....**E' ammessa la realizzazione di aperture in falda (lucernari) limitatamente alle parti che prospettano verso l'interno ed a condizione che non alterino la sagoma dell'edificio.....”**

Il fabbricato dell'ex Mulino ricade all'interno di un'area soggetta a **Vincolo Paesaggistico** ai sensi dell'art.142 lett. f) “I Parchi e le riserve naturali regionali” del D.Lgs 42/2004.

In relazione alle disposizioni normative contenute negli atti di pianificazione le difformità urbanistiche rilevate nei documenti di causa non sono espressamente vietate; si ritiene dunque possibile presentare un'istanza di **Accertamento di Conformità** ai sensi dell'art. 209 LRT 65/2014.

Trattandosi di un immobile che ricade in area vincolata, e che con gli interventi difformi no si sono realizzati aumenti di Volume o Superficie, si rende necessario presentare anche un'istanza per l'**Accertamento della Compatibilità Paesaggistica**.

Le spese tecniche necessarie alla presentazione delle istanze:

- Accertamento di Conformità**2.000,00 €**
- Accertamento di compatibilità Paesaggistica.....**1.500,00 €**

In relazione alle difformità di natura catastale riscontrate nella presente Relazione si ritiene che le spese tecniche necessarie agli aggiornamenti della Planimetria catastale della P.II 8 Sub.4, e del nuovo inserimento in mappa possano essere ragionevolmente quantificati in **€ 1.500,00**

TOTALE SPESE TECNICHE€ 5.000,00 oltre IVA e Contributi

La sanatoria è subordinata al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal comune stesso, in misura comunque non inferiore a **€ 1.000,00**



Fabrizio Rabai
Architetto

8.0 INDIVIDUAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO. (ALLEGATO 10)

“.....considerato, dunque, necessario procedere ad un aggiornamento di perizia al fine di verificare l'effettiva consistenza del compendio.....”

ALLA LUCE DELLE SEGUENTI TRASCRIZIONI: (ALLEGATO 3)

1 - TRASCRIZIONE n.ri 4736/7031 del 27/05/2011 – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Atto esecutivo dell' ufficiale Giudiziario del TRIBUNALE GROSSETO Repertorio 1006 del 09/05/2011;

Gravante sul diritto di intera Piena Proprietà dei seguenti immobili:

- Comune di Civitella-Paganico (GR) censiti al NCEU - **Fg. 153** - P.IIa 102 - Sub4 (Cat.C2);
- Comune di Civitella-Paganico (GR) censiti al NCEU - **Fg. 11**- particelle:
 - P.IIa 6;
 - P.IIa 8;
 - P.IIa 10;
 - P.IIa 11;
 - P.IIa 12;
 - P.IIa 13;
 - P.IIa 21;
 - P.IIa 46;
 - P.IIa 83;
 - P.IIa 91;

2 - ANNOTAZIONE E TRASCRIZIONE n.ri 15996/1776 DEL 19/12/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

ATTO GIUDIZIARIO del 26/10/2017 emesso dal TRIBUNALE DI GROSSETO Numero di repertorio 4144/2017

Che ha interessato i seguenti immobili:

- Comune di Civitella-Paganico (GR) censiti al NCEU - **Fg. 153** - P.IIa 102 - Sub4 (Cat.C2);

3- E DEI RISULTATI DELLE INDAGINI ARCHIVISTICHE E DI RILIEVO STRUMENTALE CONDOTTE

Gli immobili interessati dal pignoramento, di cui al **punto 1** del precedetene elenco, sono i seguenti;

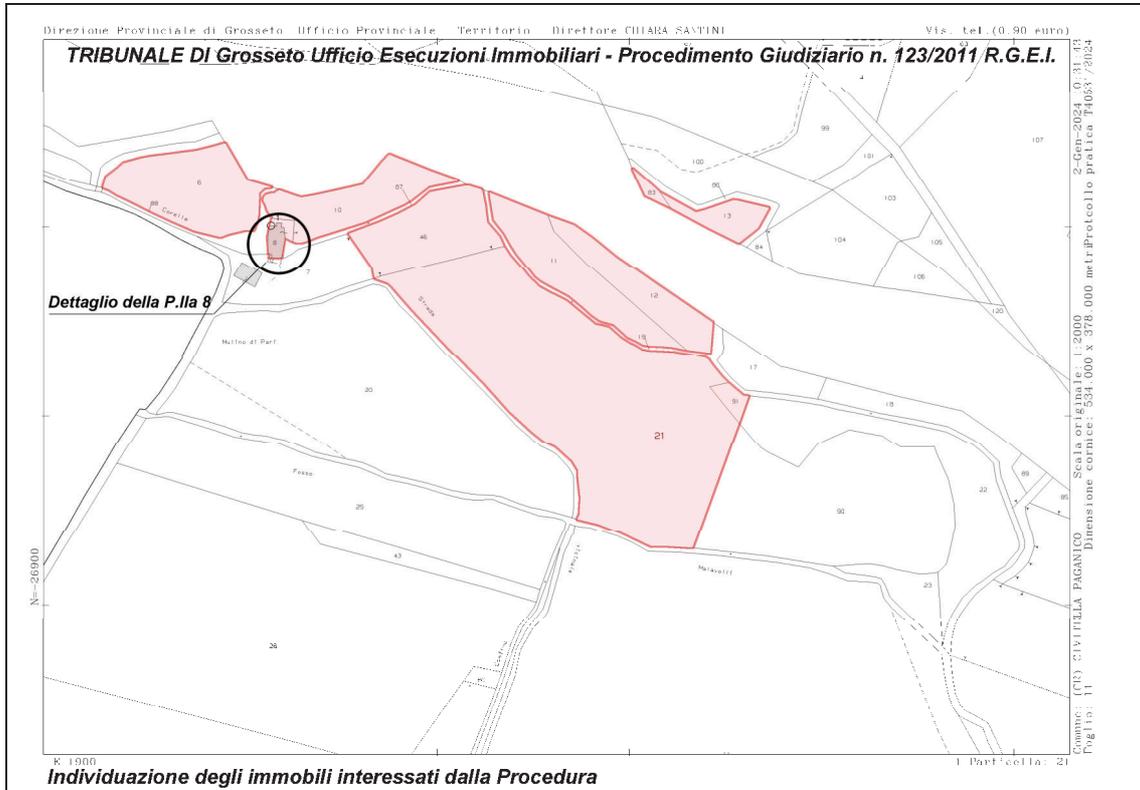
- Comune di Civitella-Paganico (GR) censiti al NCEU - **Fg. 11**- particelle;
- **P.IIa n. 6**;terreno **SEMINATIVO**, cl 2, Sup: **2.575** mq - R. d. Euro 9,31 Lire 18.025 - R.a. Euro 9,97 Lire 19.313;
- **P.IIa 8 - Sub.4** ; Cat. A/7a), Cl U, Consistenza 12,5 vani - Rendita Euro 1.904,43.Dati di superficie: Totale: 338 mq
Totale escluse aree scoperte b): 338 mq
- **P.IIa n. 10**;terreno **SEMINATIVO**, cl 2, Sup: **1.860** mq - R. d. Euro 6,72 Lire 13.020- R.a. Euro 7,20 Lire 13.950;
- **P.IIa n. 11**;terreno **BOSCO ALTO**, cl 1, Sup: **2.180** mq - R. d. Euro 3,38 Lire 6.540- R.a Euro 1,01 Lire 1.962;
- **P.IIa n. 12**;terreno **SEMINATIVO** , cl 3, Sup: **1.440** mq - R. d. Euro 2,60 Lire 5.040 - R.a Euro 3,35 Lire 6.480;
- **P.IIa n. 13**;terreno **BOSCO ALTO**, cl 1, Sup: **635** mq - R. d. Euro 0,98 Lire 1.905- R.a Euro 0,30 Lire 572;
- **P.IIa n. 21**;terreno **SEMINATIVO**, cl 3, Sup: **13.120** mq - R. d. Euro 23,72 Lire 45.920 - R.a Euro 30,49 Lire 59.040;
- **P.IIa n. 46**; terreno **BOSCO CEDUO**, cl 4, Sup: **2.250** mq - R. d. 0,70 Lire 1.350 - R.a Euro 0,70 Lire 1.350;
- **P.IIa n. 83**; terreno **SEMINATIVO**, cl 3, Sup: **100** mq - R. d. 0,18 Lire 350- R.a Euro 0,23 Lire 450
- **P.IIa n. 91**; terreno **BOSCO ALTO**, cl 1, Sup: **200** mq - R. d. 0,31 Lire 600- R.a Euro 0,09 Lire 180

NOTE

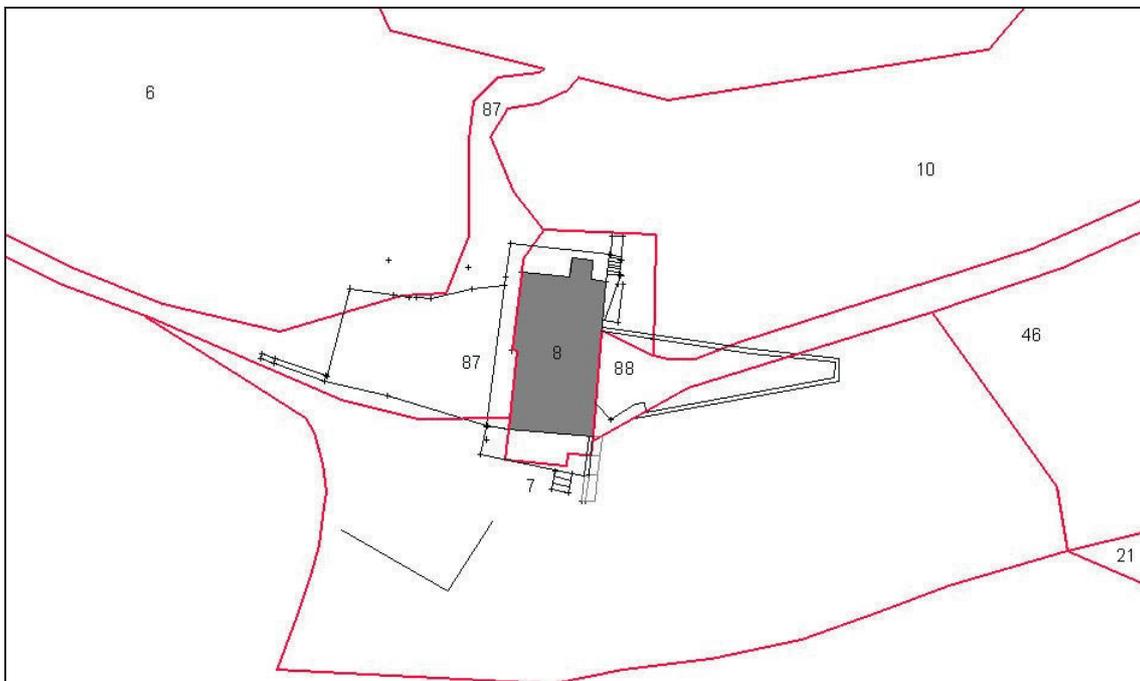
- **Il fabbricato è privo di accesso diretto sulla strada;**
- **il terreni p.IIa n.6 non ha accesso diretto sulla strada; lo separa dalla strada il terreno identificato p.IIa 87 (tracciato della ex gora);**
- **i terreni p.IIa 10 e p.IIa 46 sono separati dalla p.IIa 88 (tracciato della ex gora);**
- **i terreni p.IIe 11 e 12 sono separati dai terreni p.IIe 46 e 21 dal tracciato della ex gora p.IIa 19;**
- **i terreni p.IIe 83 e 13 sono separati dal resto dei terreni dal corso del fiume Merse.**



Fabrizio Rabai
Architetto

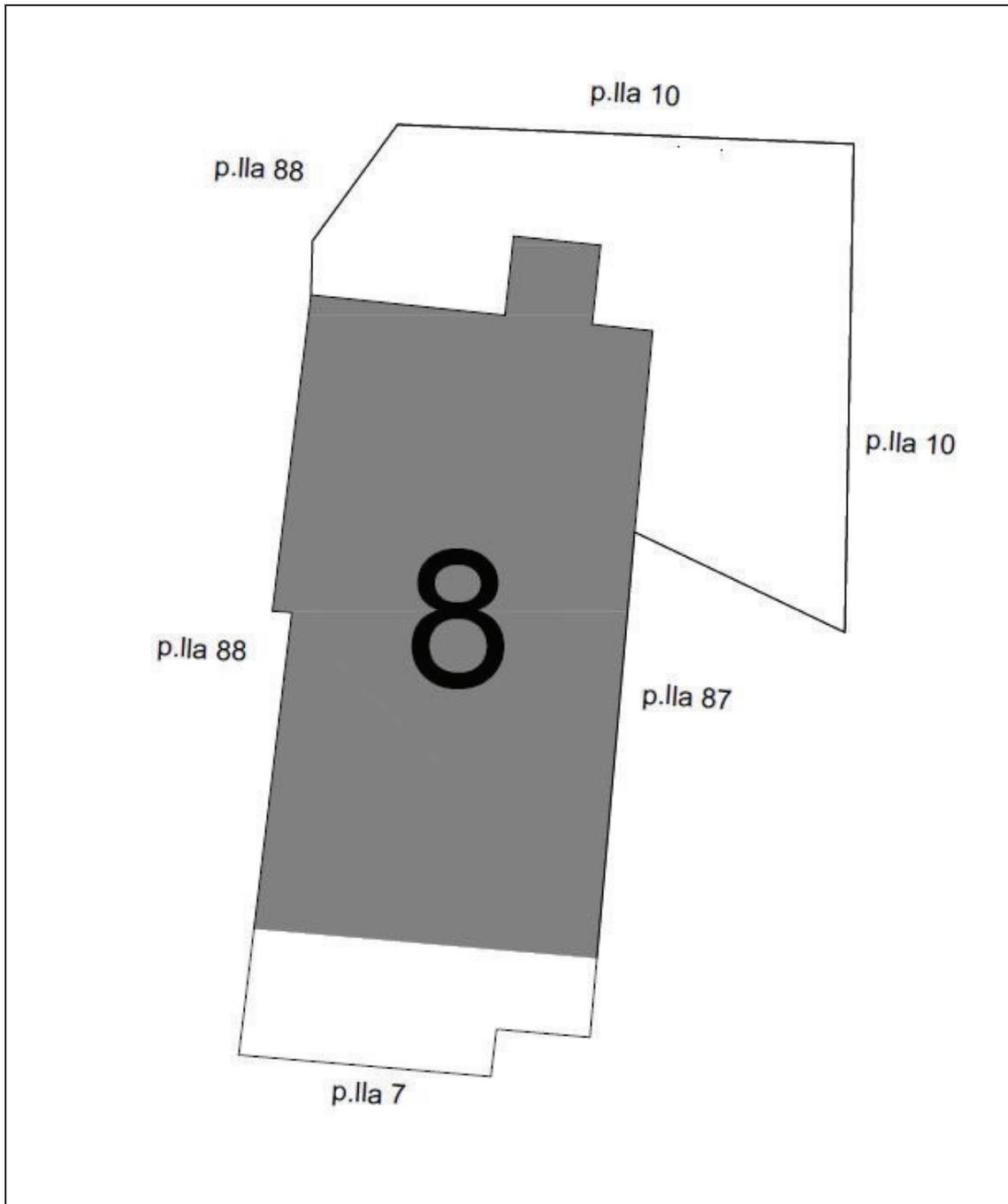


Estratto dell'attuale Mappa Foglio 11





Fabrizio Rabai
Architetto



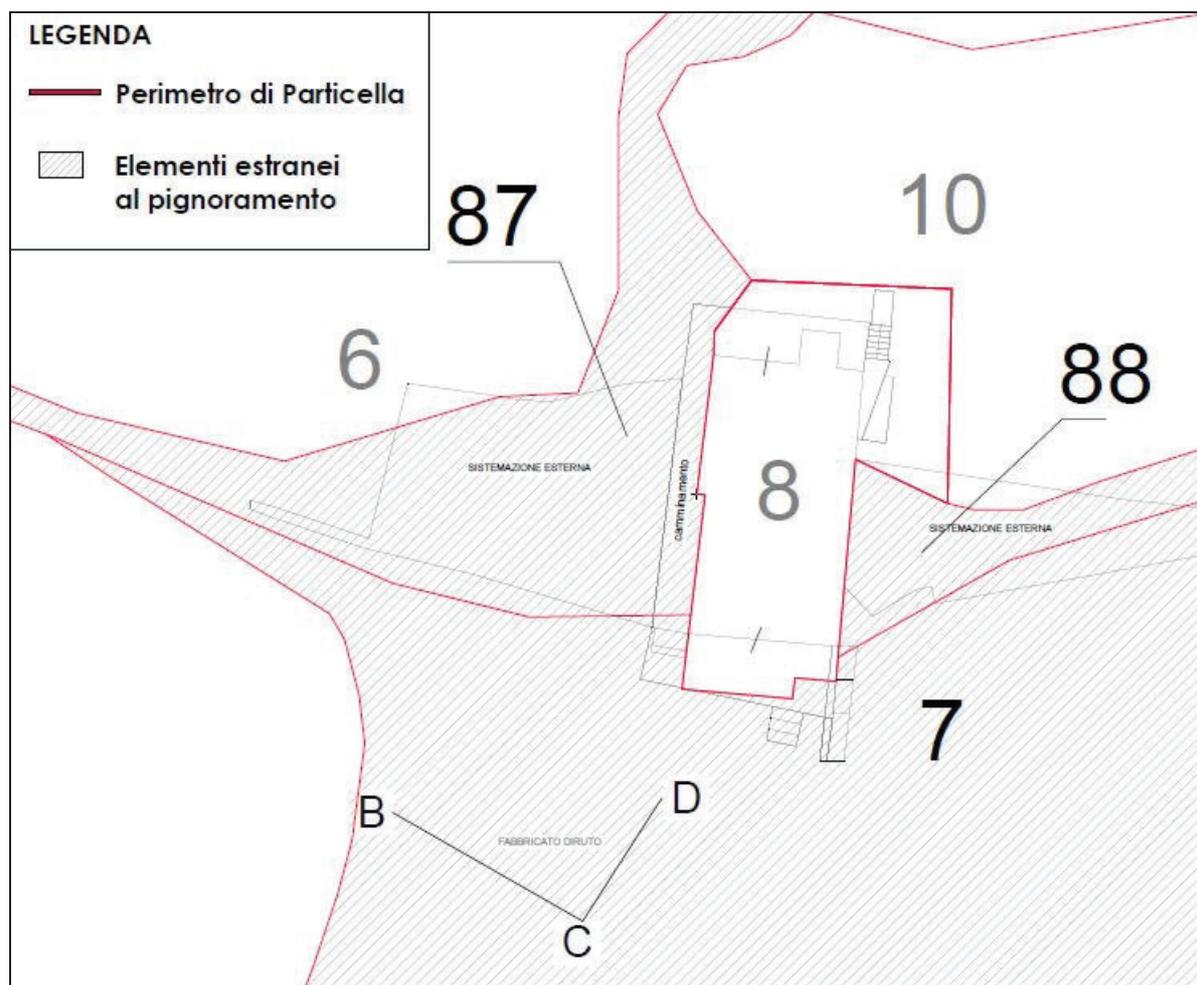
Elaborato planimetrico P.la 8

N.B LE PLANIMETRIE INTERNE DEI VARI PIANI RIFERIE AL SUB.04 DOVRANNO ESSERE AGGIORNATE IN BASE AI CONTENUTI DELLA PRESENTE RELAZIONE.

9.0 VALORE DEL BENE.

... "nonché per individuare il valore del bene anche in ragione dello "sconfinamento", individuato anche dall'esperto nelle note del 2018, su una particella di proprietà di terzi"

Dalla presente ricerca è emerso che parte del patio d'ingresso al fabbricato è stato realizzato su una particella estranea alla procedura (p.lla 7); la porzione che insiste sul terreno non interessato dal pignoramento dovrà essere ripristinato l'originario stato dei luoghi.



La porzione di patio fuori dal perimetro della particella 8 che interessa anche le scale d'ingresso ha una superficie di circa 13 mq e l'altezza rispetto al piano di campagna è di circa 50cm

Vista la complessità dell'intervento in relazione alla modesta superficie che interessa le opere si ritiene che la stima a misura dei lavori non costituisca il metodo più corretto per determinare il valore reale della lavorazione.

Si ritiene congrua una stima a corpo dell'intervento così descritto:

"rimozione ed accantonamento in cantiere della pavimentazione esistente; demolizione del sottofondo e delle strutture murarie poste al di sotto della pavimentazione; il corretto smaltimento a discarica dei materiali provenienti dalle demolizioni; realizzazione delle nuove opere murarie sul nuovo perimetro; realizzazione di una



Fabrizio Rabai
Architetto

nuova scala di accesso; realizzazione del nuovo sottofondo per la posa della pavimentazioni; impermeabilizzazione del sottofondo; posa della pavimentazione precedentemente smontata; allestimento di cantiere e oneri per la sicurezza; compreso ogni altro onere e magistero necessario a dare l'opera compiuta e realizzata a regola d'arte".

L'elenco delle lavorazioni non è indicativo e non esaustivo, perché ad oggi non disponiamo di informazioni dettagliate circa le reali strutture che si celano sotto alla pavimentazione (massetti, impermeabilizzazioni, sottofondi vari).

Stima dei costi di ripristino pari ad € 7.500,00 oltre iva

Il quesito fa riferimento alla valutazione dell'unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Civitella Paganico al Fg.11 P.la 8 Sub.4 - Categoria A/7a), Classe U, Consistenza 12,5 vani - Rendita: Euro 1.904,43, aggiornato secondo le risultanze della presente relazione.

Unità immobiliare articolata su tre livelli, due fuori terra ed uno seminterrato, collegati da con una scala interna rispettivamente caratterizzati da:

- N.3 locali cantina ed il vano scala al Piano seminterrato per una superficie utile complessiva di circa 102,00 mq;
- Un locale pranzo soggiorno con camino al Piano Terra di circa 47 mq, il vano scala e cucina separano la zona giorno dalla zona notte composta n.2 camere da letto ed un bagno. Il piano terra ha una superficie utile di circa 90,00 mq;
- Al Piano Primo troviamo la zona notte composta da n.5 camere da letto e da n.4 bagni, completano il piano due disimpegni ed un ripostiglio. Il tutto per una superficie utile complessiva di circa 90,00 mq ;

L'unità immobiliare è priva di accesso diretto su strada pubblica; per raggiungere il patio d'ingresso, rialzato rispetto al piano di campagna, si deve attraversare una porzione di terreno di proprietà altrui. Completa l'unità immobiliare una corte posta sul retro del fabbricato non accessibile direttamente dai locali interni dell'edificio.

CRITERI UTILIZZATI PER LA STIMA

Il criterio di stima più utilizzato per le valutazioni immobiliari è quello teso a determinare il **"valore di mercato"** dell'immobile pignorato ai sensi dell'Art.568 C.d.P.C.:

"Importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore essendo entrambi non condizionati da fattori esterni e dopo una adeguata attività di marketing da entrambe le parti".

Si tratta dell'aspetto economico più utilizzato in quanto vengono presi a paragone beni simili a quello oggetto di stima.

PROCEDIMENTO PER LA STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Per l'individuazione del valore di mercato verranno utilizzate le informazioni fornite dalla *Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio* che utilizza come riferimento la **Superficie Commerciale Vendibile (SCV)**; un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali. La Superficie Commerciale Vendibile (SCV) è basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile.

Per la determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare si procederà quindi;

- Determinazione della **Superficie Commerciale Vendibile (SCV)**;
- Ricerca del valore di mercato €/mq forniti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), dell'Agenzia delle Entrate;
- Ricerca del valore di mercato **€/mq** tramite indagine tra le compravendite concretizzate negli ultimi 5 anni;
- Individuazione dei Principali Coefficienti di Merito (secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da "Tecnoborsa" ed Agenzia delle Entrate) riferiti alle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare;
- Adeguamento del Valore di mercato €/mq in relazione alle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare;
- **Quotazione €/mq x Coefficienti merito**;
- **STIMA** del Valore di mercato dell'immobile oggetto del pignoramento



Fabrizio Rabai
Architetto

Determinazione della Superficie Commerciale Vendibile (SCV):

Calcolo della Superficie Commerciale Vendibile secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari
(Edito da Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate)

Calcolo della Superficie Commerciale Vendibile secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari
(Edito da Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate)

		SUPERFICI PRINCIPALI	SUP. EFFETTIVA	INCIDENZA %	S.C.V.
PIANO SEMINTERRATO	Superfici utili dei vani	*Cantina	7,60 mq	60%	4,56 mq
		*Cantina	47,90 mq	60%	28,74 mq
		Vano scala	17,90 mq	60%	10,74 mq
		*Cantina	33,60 mq	60%	20,16 mq
	Murature perimetrali			46,50 mq	100%
Parziale					110,70mq

***Taveme e Locali seminterrati abitabili**

(collegati ai vani principali) 60% altezza media minima mt 2,40

Calcolo della Superficie Commerciale Vendibile secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari
(Edito da Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate)

		SUPERFICI PRINCIPALI	SUP. EFFETTIVA	INCIDENZA %	S.C.V.		
PIANO TERRA	Superfici utili dei vani	Cucina- Soggiorno	47,50 mq	100%	47,50 mq		
		Tinello	7,70 mq	100%	7,70 mq		
		Camera	12,50 mq	100%	12,50 mq		
		Camera	14,20 mq	100%	14,20 mq		
		Bagno	4,20 mq	100%	4,20 mq		
		Disimpegno	3,40 mq	100%	3,40 mq		
		Vano Scala	3,52 mq	100%	3,52 mq		
	Murature perimetrali			39,10 mq	100%	39,10 mq	
	Locale tecnico esterno			3,6 mq	15%	0,54 mq	
	**Terrazza d'ingresso			24,95 mq	35%	8,73 mq	
	***Corte (ex p.lla 92)		90,00 mq	25 mq	15%	3,75 mq	2,52 mq
		65 mq		2%	1,3 mq		
Parziale					143,91 mq		

****Terrazzi e Logge**

35% Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%

*****Giardini e aree di pertinenza di "appartamenti"**

15% Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2% - poichè non è collegata ai locali si considera 50%



Fabrizio Rabai
Architetto

Calcolo della Superficie Commerciale Vendibile secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari
(Edito da Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate)

SUPERFICI PRINCIPALI		SUP. EFFETTIVA	INCIDENZA %	S.C.V.
PIANO PRIMO	Camera	15,00 mq	100%	15,00 mq
	Camera	17,30 mq	100%	17,30 mq
	Camera	9,00 mq	100%	9,00 mq
	Camera	15,70 mq	100%	15,70 mq
	Camera	12,10 mq	100%	12,10 mq
	Bagno	4,00 mq	100%	4,00 mq
	Bagno	3,70 mq	100%	3,70 mq
	Bagno	2,00 mq	100%	2,00 mq
	Bagno	2,30 mq	100%	2,30 mq
	Disimpegno	4,00 mq	100%	4,00 mq
	Disimpegno	1,00 mq	100%	1,00 mq
	Ripostiglio	2,70 mq	100%	2,70 mq
	Vano Scala	3,52 mq	100%	3,52 mq
	Murature perimetrali	38,88 mq	100%	38,88 mq
			Parziale	131,20 mq

Totale S.C.V. = 110,70 + 143,91 + 131,20 = 385,81 mq

Ricerca del valore di mercato €/mq banca Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)

La banca dati dell'Osservatorio (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate in relazione alla località **Comune di Civitella Paganico**, alla fascia **Extraurbana (R1)**; immobili a destinazione d'uso **residenziale cat.A7** - stato conservativo **NORMALE**, indica un intervallo di valori €/mq da **1.150,00 €/mq a 1.700,00 €/mq**.

Ministero dell'Economia e delle Finanze ITA ENG

Agenzia Entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1
Provincia: GROSSETO
Comune: CIVITELLA PAGANICO
Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE E PICCOLI CENTRI ABITATI
Codice zona: R1
Microzona: 1

Tipologia prevalente:
Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	640	950	L	2,3	3,2	L
Box	Normale	300	450	L	,8	1,2	L
Ville e Villini	Normale	1150	1700	L			

Stampa Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



Fabrizio Rabai
Architetto

Siccome la fascia di riferimento Extraurbana R1 comprende un'ampia zona del territorio comunale, sia centri urbani che territorio aperto si è proceduto con il confronto dei valori OMI con quelli delle compravendite effettivamente concretizzate.

Ricerca delle compravendite concretizzate negli ultimi 5 anni .

Vista le caratteristiche dell'immobile oggetto del pignoramento;

- unità immobiliare di tipo residenziale (Cat. A7) posta nel territorio agricolo, zona in cui si trovano quasi esclusivamente tipologie edilizie a carattere rurale, destinate per lo più allo svolgimento dell'attività agricola e altre attività ad esse strettamente legate, distante circa 5 Km dal centro abitato di Pari.

si è ritenuto necessario analizzare il mercato alla ricerca dei valori immobiliari delle abitazioni residenziali, e dei complessi agricoli e/o agrituristici.

Al momento della redazione della presente relazione l'analisi del mercato immobiliare presente nella zona ha messo in evidenza una forte staticità;

le ricerche effettuate hanno evidenziato che, nel territorio comunale di Civitella Paganico si sono concretizzate sporadiche compravendite, ed i passaggi di proprietà derivano in gran parte da successioni ereditarie.

Le ricerche sono state fatte sia nel vicino centro urbano di Pari, sia nel territorio aperto nelle aree limitrofe agli immobili oggetto del pignoramento.

Le compravendite riscontrate negli ultimi 5 anni per immobili situati nel territorio aperto hanno avuto per oggetto terreni e fabbricati legati all'esercizio dell'attività agricola ed agrituristica;

- compravendita del **marzo del 2018** terreni e fabbricati dislocati tra i comuni di Civitella Paganico e Murlo (in questo comune i fabbricati) per una superficie complessiva di **ETTARI 291.78.82**, di cui **23.30.50** nel fg. 11 del Comune di Civitella Paganico;
- compravendita del **28/07/2022** che ha per oggetto un compendio immobiliare tutto nel comune di Civitella Paganico con terreni compresi tra i **fg. 11/21 e 20**, per una superficie complessiva di **ETTARI 67.65.82**, e fabbricati destinati all'attività agrituristica con piscine ed altri volumi di pertinenza con superficie complessiva di circa 750 mq.
- Trasformazione di società del **11.09.2023** riferita ad compendio immobiliare tutto nel comune di Civitella Paganico con terreni compresi tra i **fg. 10/19/20 e 22**, per una superficie complessiva di oltre 160 Ettari, e fabbricati abitativi (circa 450mq) ed altri beni strumentali.

Alla luce delle informazioni e delle caratteristiche emerse dalle compravendite analizzate si ritiene che l'unità immobiliare oggetto del pignoramento (P.lla 8 Sub.4); **non abbia** elementi in comune con gli immobili analizzati; la differente tipologia dell'unità immobiliare non destinata all'attività agrituristica; alle ridotte dimensioni del fabbricato; la mancanza di spazi verdi direttamente connessi ai locali principali; la mancanza di servizi o attrezzature accessorie (es. piscina); la poca terra intorno al fabbricato.

Per quanto riguarda le compravendite di unità immobiliari di tipo residenziale ubicati nel vicino paese di Pari negli ultimi anni si sono registrati i seguenti valori;

- compravendita del **10/12/2019** ai rogiti Notaio Dr. S. Cambiaggi n.rep 28323 trascritto ai n.ri 17258/12502- fg.17 p.la 348 appartamento cat. A4 - superficie **93 mq** prezzo di vendita **€ 50.000,00**;
- compravendita del **22/11/2022** ai rogiti Notaio Dr M.Pagano n. rep. 22.848 trascritto ai n.ri 20163/15245 - fg.17 p.la 272 - appartamento cat. A4 - - superficie **178 mq** prezzo di vendita **€ 120.000,00**;
- compravendita del **05/04/2023** ai rogiti Notaio Dr.ssa M.L. Usticano n.rep 47426 trascritto ai n.ri 6011/4506 - fg.17 p.la 315 - sub.09 -appartamento cat. A4 - superficie **148 mq** prezzo di vendita **€ 100.000,00**;



Fabrizio Rabai
Architetto

- compravendita del **17/11/2022** ai rogiti Notaio Dr.ssa C.Sensi n. rep 30119 trascritto ai n.ri 20057/15160 - fg.17 p.lla 315 - sub. 08 appartamento cat. A4 - superficie **91 mq** prezzo di vendita **€ 35.000,00**;

da queste compravendite si registra un intervallo di valori che va da un max di **675,67 €/mq** ad un minimo di **423,07 €/mq**, considerando le caratteristiche del fabbricato si può considerare un valore pari ad **600,00 €/mq**.

Alla luce delle informazioni e delle caratteristiche emerse dalle compravendite analizzate si ritiene che, se pur con i dovuti aggiustamenti, l'unità immobiliare oggetto del pignoramento (P.lla 8 Sub.4) possa essere ad esse paragonata. Si ritiene che sia ragionevole prendere come riferimento i valori di quest'ultime, e correggerli in relazione alle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare utilizzando i Coefficienti merito, così come definiti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da "Tecnoborsa" ed Agenzia delle Entrate.

Individuazione dei Principali Coefficienti di Merito.

Le caratteristiche dell'unità immobiliare (P.lla 8 sub.4) che influiscono positivamente sul valore unitario €/mq sono;

- luminosità (Soleggiamento diretto per l'intero arco del giorno); **+10%**;
- vista (esterna – panoramica) ; **+ 10%**;
- stato di conservazione (finemente ristrutturato); **+10%**;
- edificio di oltre 40 anni in ottimo stato; **+10%**

elementi che influiscono negativamente sul valore unitario €/mq sono;

- mancanza di accesso diretto sulla strada pubblica: **- 10%**

Adeguamento del Valore di mercato €/mq in relazione alle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare (Coefficienti merito).

Date le caratteristiche proprie dell'unità immobiliare **600,00 €/mq x 1,3 = 780,00 €/mq**.

VALORE DI MERCATO p.lla 8 sub 4

SCV 385,81 mq X 780€/mq = € 300.931,80 arrotondato ad € 300.000,00
(Dicorsi Euro TrecentoMila,00)

A detrarre:

- le somme necessarie alla regolarizzazione Urbanistico-catastale € 5.000,00 oltre iva e ccontributi;
- le sanzioni amministrative minimo € 1.000,00;
- le somme necessarie al ripristino dello stato dei luoghi stimate in € 7.500,00 oltre iva;

VALORE finale

€ 300.000,00 – € 13.500,00 = € 286.500,00 (Dicorsi Euro DuecentoOttantaseiMilaCinquecento,00)

La presente relazione si compone di n. 37 pagine numerate e dattiloscritte, e di n.10 Allegati che costituiscono parte integrante della relazione

Il CTU
Arch. Fabrizio Rabai