



**Fabrizio Rabai**  
Architetto

**TRIBUNALE DI Grosseto**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

Procedimento Giudiziario n. 136/2020 R.G.E.I.

**Promossa da**



**Contro**



**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

Dott.ssa Cristina Nicolò

Custode Giudiziario: **Dott. Gianni Guerrieri**

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

CONSULENTE TECNICO per la verifica degli impianti: **Ing. Massimo Costagliola**

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 del **01.06.2021** Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Grosseto, per l'esecuzione immobiliare riportata in epigrafe.

Il compendio immobiliare oggetto della presente perizia di stima si trova nel ex borgo minerario di Capanne, Frazione di Massa Marittima, nel cuore delle Colline Metallifere, distante circa 5Km dal capoluogo di comune, a circa 4 km dal lago dell'Accesa, e a 4 km dal centro abitato di Valpiana. Si tratta di un centro abitato nato nella prima metà dell'Ottocento per presenza dell'attività mineraria i cui resti sono visibili in prossimità delle abitazioni, e conservano un notevole valore dal punto di vista dell'archeologia industriale. La struttura urbanistica dell'insediamento è dunque quella tipica dei villaggi minerari; dominati dall'alto dalla villa del direttore della miniera, e più in basso le abitazione degli operai.

La chiusura dell'attività mineraria, la mancanza dei servizi più comuni, hanno provocato un progressivo spopolamento del centro abitato che ad oggi conta pochi residenti.

Successivamente lo sviluppo delle attività turistiche; percorsi di trekking o mountain-bike; il recupero a fini museali dei siti minerari; la bellezza paesaggistica delle Colline Metallifere, sembrano aver dato un nuovo orizzonte e nuova prospettiva per il rilancio dei piccoli borghi.

La consistenza attuale del compendio immobiliare oggetto di stima deriva da un progetto di recupero di volumetrie preesistenti, ristrutturando le ex abitazioni degli operai della miniera.



**Fabrizio Rabai**  
Architetto



Regione Toscana

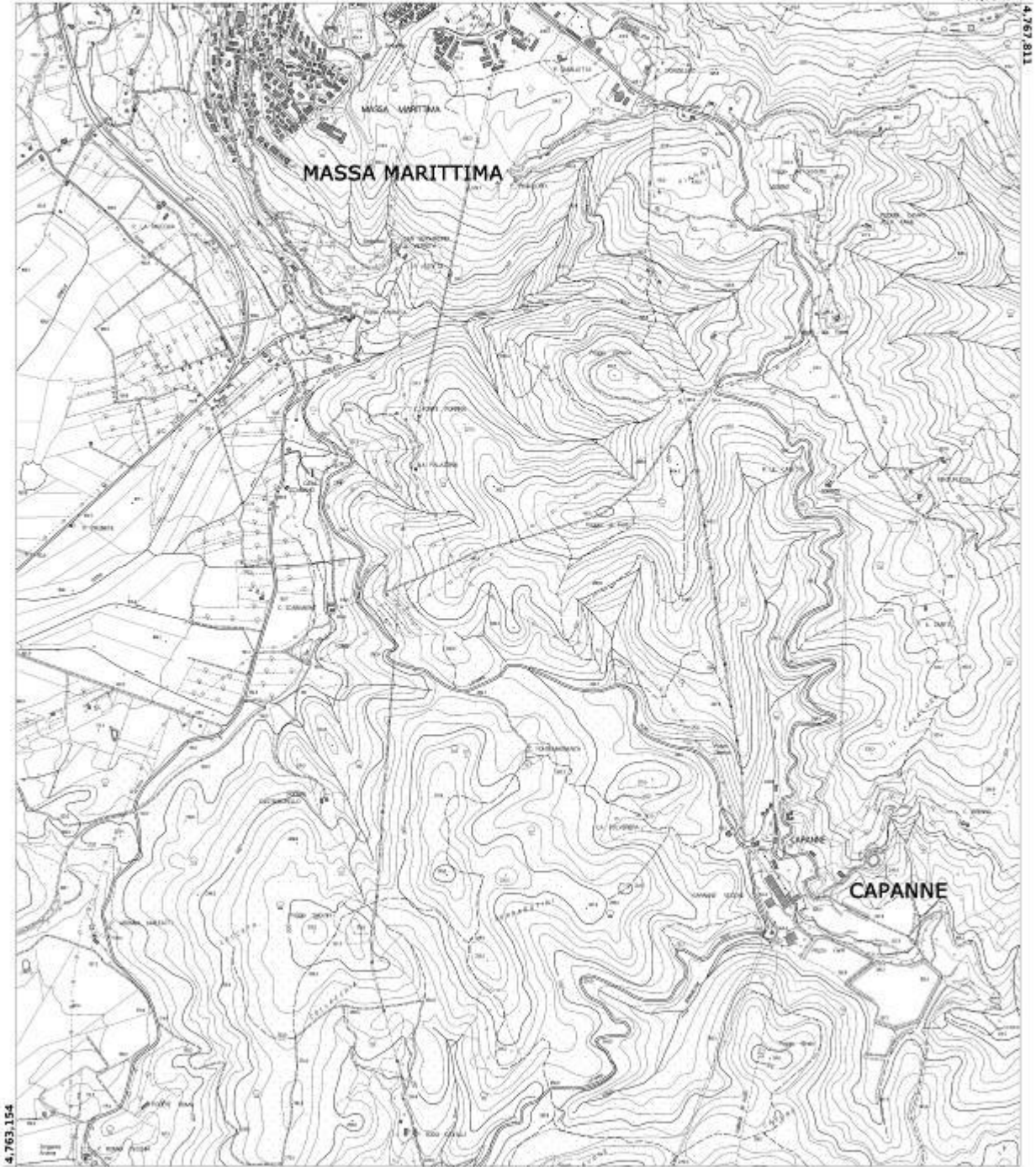


MINISTERO  
PER I BENI E  
LE ATTIVITÀ  
CULTURALI

**Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico**  
Carta Tecnica Regionale

Scala 1 : 15,000

656,734.7





**Fabrizio Rabai**  
Architetto

### **SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITA'. (ALLEGATO 01)**

Il primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima è avvenuto il giorno **02.03.2022**, alla presenza del Custode dell'Immobile Dott. **Gionni Guerrieri**.

**IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE**, visto l'art. 173 bis disp. att. cpc, affida all'esperto il seguente incarico:

**1. Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cpc (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti e inidonei; Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);**

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

**Acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);**

#### **RISPOSTA QUESITO N.1**

#### **1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE art. 567, comma 2 cpc.**

La Dichiarazione Notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria e catastale prevista dall'art. 567 c.p.c., relativa al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, redatta a firma del Notaio [REDACTED] Notaio in Corleone, rilasciata in data **23.12.2020**, è risultata completa.

#### **1.2 STORICO VENTENNALE DEI DATI CATASTALI RELATIVI ALLE UNITA' IMMOBILIARI. (ALLEGATO 02)**

##### **1.2.1 Unità immobiliari NCEU del Comune di Massa M.ma (GR) al Fg. 191 P.IIa 42 Sub. 19**

###### **SITUAZIONE dal 16/06/1995 al 08/11/2002**

Area Urbana; censita al N.C.E.U. del Comune di Massa Marittima (GR) al **Fg. 191 P.IIa 42 Sub.19**. Consistenza 278 mq;

**N.B. Utilità comune ad altri Sub. non oggetto della procedura. (Vedi Visura Storica).**

**derivante da** VARIAZIONE del 16/06/1995 in atti dal 29/06/1995 DEMOLIZIONE PARZIALE E RISTRUTTURAZIONE (n.12447.1/1995)

**PROPRIETARIO:** [REDACTED]

###### **SITUAZIONE dal 08/11/2002 al 10/10/2012**

Area Urbana; censita al N.C.E.U. del Comune di Massa Marittima (GR) al **Fg. 191 P.IIa 42 Sub.19**. Consistenza 278 mq;



**Fabrizio Rabai**  
Architetto

**N.B. Utilità comune ad altri Sub. non oggetto della procedura. (Vedi Visura Storica).**

**derivante da** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/11/2002 protocollo n. 172493 in atti dal 08/11/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 50665.1/2002)

**PROPRIETARIO:** [REDACTED]  
[REDACTED] – PIENA PROPRIETA' (1/1)

**SITUAZIONE dal 10/10/2012 al 11/01/2022**

Area Urbana; censita al N.C.E.U. del Comune di Massa Marittima (GR) al **Fg. 191 P.IIa 42 Sub.19**. Consistenza 278 mq;

**N.B. Utilità comune ad altri Sub. non oggetto della procedura. (Vedi Visura Storica).**

**derivante da** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/10/2012 protocollo n. GR0121281 in atti dal 10/10/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 29495.1/2012)

**PROPRIETARIO:** [REDACTED]  
[REDACTED] – PIENA PROPRIETA' (1/1)

**1.2.2 Unità immobiliari NCEU del Comune di Massa M.ma (GR) al Fg. 191 P.IIa 42 Sub. 20**

**SITUAZIONE dal 16/06/1995 al 08/11/2002**

Area Urbana; censita al N.C.E.U. del Comune di Massa Marittima (GR) al **Fg. 191 P.IIa 42 Sub.20**. Consistenza 324 mq;

**N.B. Utilità comune ad altri Sub. non oggetto della procedura. (Vedi Visura Storica).**

**derivante da** VARIAZIONE del 16/06/1995 in atti dal 29/06/1995 DEMOLIZIONE PARZIALE E RISTRUTTURAZIONE (n.12447.1/1995)

**PROPRIETARIO:** [REDACTED]

**SITUAZIONE dal 08/11/2002 al 10/10/2012**

Area Urbana; censita al N.C.E.U. del Comune di Massa Marittima (GR) al **Fg. 191 P.IIa 42 Sub.20**. Consistenza 324 mq;

**N.B. Utilità comune ad altri Sub. non oggetto della procedura. (Vedi Visura Storica).**

**derivante da** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/11/2002 protocollo n. 172494 in atti dal 08/11/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 50666.1/2002)

**PROPRIETARIO:** [REDACTED]  
[REDACTED] – PIENA PROPRIETA' (1/1)

**SITUAZIONE dal 10/10/2012 al 11/01/2022**

Area Urbana; censita al N.C.E.U. del Comune di Massa Marittima (GR) al **Fg. 191 P.IIa 42 Sub.20**. Consistenza 324 mq;

**N.B. Utilità comune ad altri Sub. non oggetto della procedura. (Vedi Visura Storica).**

**derivante da** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/10/2012 protocollo n. GR0121282 in atti dal 10/10/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 29496.1/2012)

**PROPRIETARIO:** [REDACTED]  
[REDACTED] – PIENA PROPRIETA' (1/1)



**Fabrizio Rabai**  
Architetto

**1.2.3 Unità immobiliari NCEU del Comune di Massa M.ma (GR) al Fg. 191 P.IIa 42 Sub. 21**

**SITUAZIONE dal 16/06/1995 al 08/11/2002**

Area Urbana; censita al N.C.E.U. del Comune di Massa Marittima (GR) al **Fg. 191 P.IIa 42 Sub.21**. Consistenza 209 mq;

**N.B. Utilità comune ad altri Sub. non oggetto della procedura. (Vedi Visura Storica).**

**derivante da** VARIAZIONE del 16/06/1995 in atti dal 29/06/1995 DEMOLIZIONE PARZIALE E RISTRUTTURAZIONE (n.12447.1/1995)

**PROPRIETARIO:** [REDACTED]

**SITUAZIONE dal 08/11/2002 al 10/10/2012**

Area Urbana; censita al N.C.E.U. del Comune di Massa Marittima (GR) al **Fg. 191 P.IIa 42 Sub.21**. Consistenza 209 mq;

**N.B. Utilità comune ad altri Sub. non oggetto della procedura. (Vedi Visura Storica).**

**derivante da** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/11/2002 protocollo n. 172495 in atti dal 08/11/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 50667.1/2002)

**PROPRIETARIO:** [REDACTED]

– PIENA PROPRIETA' (1/1)

**SITUAZIONE dal 10/10/2012 al 11/01/2022**

Area Urbana; censita al N.C.E.U. del Comune di Massa Marittima (GR) al **Fg. 191 P.IIa 42 Sub.21**. Consistenza 209 mq;

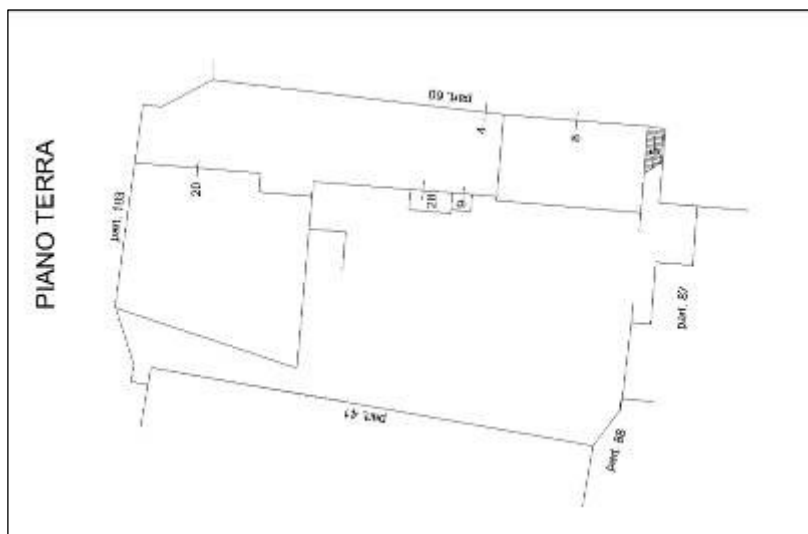
**N.B. Utilità comune ad altri Sub. non oggetto della procedura. (Vedi Visura Storica).**

**derivante da** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/10/2012 protocollo n. GR0121283 in atti dal 10/10/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 29497.1/2012))

**PROPRIETARIO:** [REDACTED]

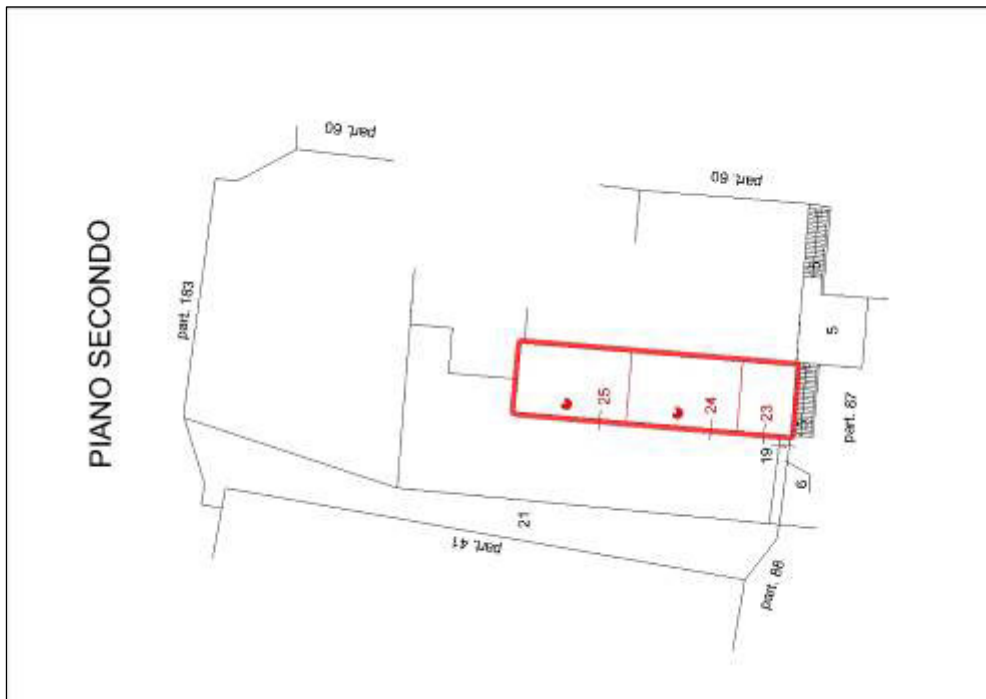
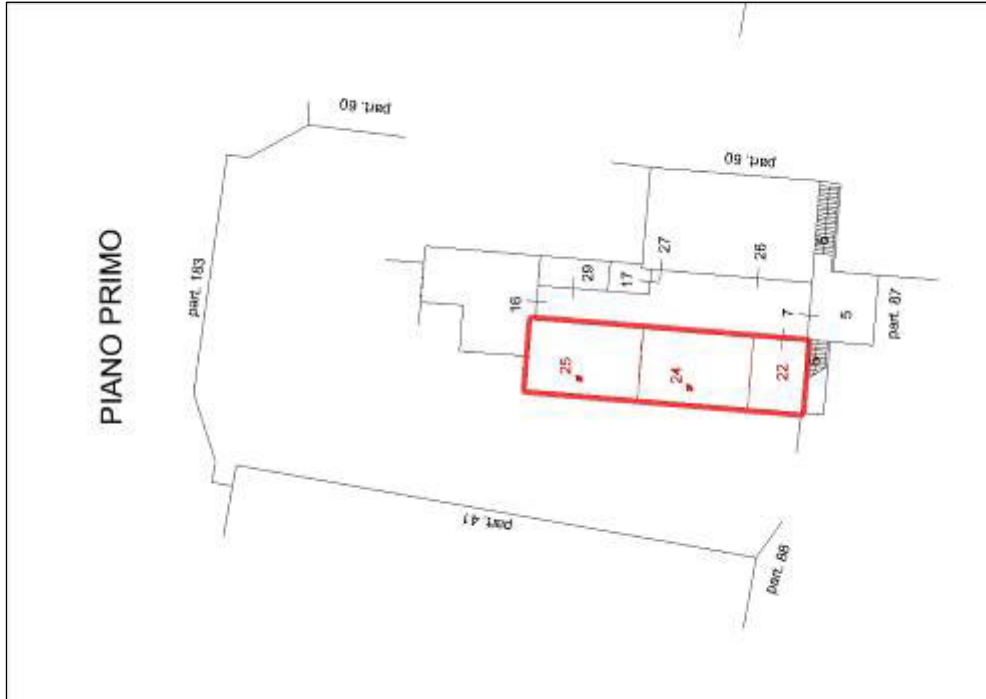
– PIENA PROPRIETA' (1/1)

**ELABORATO PLANIMTERICO DEL FABBRICATO DEL 03.11.2015 (ALLEGATO 2)**





**Fabrizio Rabai**  
Architetto





**Fabrizio Rabai**  
Architetto

#### **1.2.4 Unità immobiliari NCEU del Comune di Massa M.ma (GR) al Fg. 191 P.IIa 42 Sub. 22**

##### **SITUAZIONE dal 29/05/2006 al 24/05/2007**

Unità immobiliare in loc. BORGATA CAPANNE s.n.c.; censita al NCEU del Comune di Massa M.ma (GR) al Fg. 191 P.IIa 42 Sub. 22; Cat. C/2 – classe 2 – Consistenza 20mq- Rendita Euro 24,79 ;

**derivante da** (ALTRE) del 29/05/2006 protocollo n. GR0057730 in atti dal 29/05/2006 SOPRAELEVAZ. DI PORZ. DI FABBRICATO (n. 28545.1/2006)

**PROPRIETARIO:** [REDACTED]

– PIENA PROPRIETA' (1/1)

##### **SITUAZIONE dal 24/05/2007 al 10/10/2012**

Unità immobiliare in loc. BORGATA CAPANNE s.n.c.; Cat. C/2 – classe 2 – Consistenza 20mq- Rendita Euro 24,79 ;

**derivante da** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/05/2007 protocollo n. GR0105024 in atti dal 24/05/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2977.1/2007)

**PROPRIETARIO:** [REDACTED]

– PIENA PROPRIETA' (1/1)

##### **SITUAZIONE dal 10/10/2012 al 09/11/2015**

Unità immobiliare in loc. BORGATA CAPANNE s.n.c.; Cat. C/2 – classe 2 – Consistenza 20mq – Rendita Euro 24,79 ;

**derivante da** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/10/2012 protocollo n. GR0121384 in atti dal 10/10/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 29597.1/2012).

**PROPRIETARIO:** [REDACTED]

– PIENA PROPRIETA' (1/1)

##### **SITUAZIONE dal 09/11/2015 al 11/01/2022**

Unità immobiliare in loc. BORGATA CAPANNE s.n.c.; Cat. C/2 – classe 2 – Consistenza 20mq- Superficie catastale totale 32 mq – Rendita Euro 24,79 ;

**derivante da** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**PROPRIETARIO:** [REDACTED]

– PIENA PROPRIETA' (1/1)

#### **1.2.5 Unità immobiliari NCEU del Comune di Massa M.ma (GR) al Fg. 191 P.IIa 42 Sub. 23**

##### **SITUAZIONE dal 29/05/2006 al 24/05/2007**

Unità immobiliare in loc. BORGATA CAPANNE s.n.c.- piano 2.; censita al NCEU del Comune di Massa M.ma (GR) al Fg. 191 P.IIa 42 Sub. 23; Cat. C/2 – classe 2 – Consistenza 32 mq- Rendita Euro 24,79 ;

**derivante da** (ALTRE) del 29/05/2006 protocollo n. GR0057730 in atti dal 29/05/2006 SOPRAELEVAZ. DI PORZ. DI FABBRICATO (n. 28545.1/2006)

**PROPRIETARIO:** [REDACTED]

– PIENA PROPRIETA' (1/1)

##### **SITUAZIONE dal 24/05/2007 al 10/10/2012**

Unità immobiliare in loc. BORGATA CAPANNE s.n.c.- piano 2; Cat. C/2 – classe 2 – Consistenza 20 mq- Rendita Euro 24,79 ;



**Fabrizio Rabai**  
Architetto

**derivante da** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/05/2007 protocollo n. GR0105024 in atti dal 24/05/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2977.1/2007)

**PROPRIETARIO:** [REDACTED]

– PIENA PROPRIETA' (1/1)

**SITUAZIONE dal 10/10/2012 al 09/11/2015**

Unità immobiliare in loc. BORGATA CAPANNE s.n.c.- piano 2; Cat. C/2 – classe 2 – Consistenza 20mq – Rendita Euro 24,79 ;

**derivante da** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/10/2012 protocollo n. GR0121385 in atti dal 10/10/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 29598.1/2012)

**PROPRIETARIO:** [REDACTED]

– PIENA PROPRIETA' (1/1)

**SITUAZIONE dal 09/11/2015 al 11/01/2022**

Unità immobiliare in loc. BORGATA CAPANNE s.n.c. - piano 2; Cat. C/2 – classe 2 – Consistenza 20 mq - Superficie catastale totale 32 mq – Rendita Euro 24,79 ;

**derivante da** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**PROPRIETARIO:** [REDACTED]

– PIENA PROPRIETA' (1/1)

**1.2.6 Unità immobiliari NCEU del Comune di Massa M.ma (GR) al Fg. 191 P.IIa 42 Sub. 24**

**SITUAZIONE dal 29/05/2006 al 24/05/2007**

Unità immobiliare in loc. BORGATA CAPANNE s.n.c.- piano 1-2.; censita al NCEU del Comune di Massa M.ma (GR) al Fg. 191 P.IIa 42 Sub. 24; Cat. A/4 – classe 2 – Consistenza 4,5 vani - Rendita Euro 232,41;

**derivante da** (ALTRE) del 29/05/2006 protocollo n. GR0057730 in atti dal 29/05/2006 SOPRAELEVAZ. DI PORZ. DI FABBRICATO (n. 28545.1/2006)

**PROPRIETARIO:** [REDACTED]

– PIENA PROPRIETA' (1/1)

**SITUAZIONE dal 24/05/2007 al 10/10/2012**

Unità immobiliare in loc. BORGATA CAPANNE s.n.c.- piano 1-2; Cat. A/4 – classe 1 – Consistenza 4,5 vani - Rendita Euro 383,47;

**derivante da** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/05/2007 protocollo n. GR0105024 in atti dal 24/05/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2977.1/2007)

**PROPRIETARIO:** [REDACTED]

– PIENA PROPRIETA' (1/1)

**SITUAZIONE dal 10/10/2012 al 09/11/2015**

Unità immobiliare in loc. BORGATA CAPANNE s.n.c.- piano 1-2; Cat. A/4 – classe 1 – Consistenza 4,5 vani – Rendita Euro 383,47 ;

**derivante da** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/10/2012 protocollo n. GR0121386 in atti dal 10/10/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 29599.1/2012)

**PROPRIETARIO:** [REDACTED]

– PIENA PROPRIETA' (1/1)





**Fabrizio Rabai**  
Architetto

**SITUAZIONE dal 09/11/2015 al 11/01/2022**

Unità immobiliare in loc. BORGATA CAPANNE s.n.c. - piano 1-2; Cat. A/4 – classe 1 – Consistenza 4,5 vani - Superficie catastale totale: 114 m<sup>2</sup> -Totale escluse aree scoperte: 114 m<sup>2</sup> – Rendita Euro 383,47;

**derivante da** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**PROPRIETARIO:** [REDACTED]

– PIENA PROPRIETA' (1/1)

**1.2.7 Unità immobiliari NCEU del Comune di Massa M.ma (GR) al Fg. 191 P.IIa 42 Sub. 25**

**SITUAZIONE dal 29/05/2006 al 24/05/2007**

Unità immobiliare in loc. BORGATA CAPANNE s.n.c.- piano 1-2.; censita al NCEU del Comune di Massa M.ma (GR) al Fg. 191 P.IIa 42 Sub. 25; Cat. A/4 – classe 2 – Consistenza 4,5 vani- Rendita Euro 232,41;

**derivante da** (ALTRE) del 29/05/2006 protocollo n. GR0057730 in atti dal 29/05/2006 SOPRAELEVAZ. DI PORZ. DI FABBRICATO (n. 28545.1/2006)

**PROPRIETARIO:** [REDACTED]

– PIENA PROPRIETA' (1/1)

**SITUAZIONE dal 24/05/2007 al 10/10/2012**

Unità immobiliare in loc. BORGATA CAPANNE s.n.c.- piano 1-2; Cat. A/4 – classe 1 – Consistenza 4,5 vani - Rendita Euro 383,47;

**derivante da** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/05/2007 protocollo n. GR0105024 in atti dal 24/05/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2977.1/2007)

**PROPRIETARIO:** [REDACTED]

– PIENA PROPRIETA' (1/1)

**SITUAZIONE dal 10/10/2012 al 09/11/2015**

Unità immobiliare in loc. BORGATA CAPANNE s.n.c.- piano 1-2; Cat. A/4 – classe 1 – Consistenza 4,5 vani – Rendita Euro 383,47 ;

**derivante da** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/10/2012 protocollo n. GR0121387 in atti dal 10/10/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 29600.1/2012)

**PROPRIETARIO:** [REDACTED]

– PIENA PROPRIETA' (1/1)

**SITUAZIONE dal 09/11/2015 al 11/01/2022**

Unità immobiliare in loc. BORGATA CAPANNE s.n.c. - piano 1-2; Cat. A/4 – classe 1 – Consistenza 4,5 vani - Superficie catastale totale: 114 m<sup>2</sup> -Totale escluse aree scoperte: 114 m<sup>2</sup> – Rendita Euro 383,47;

**derivante da** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**PROPRIETARIO:** [REDACTED]

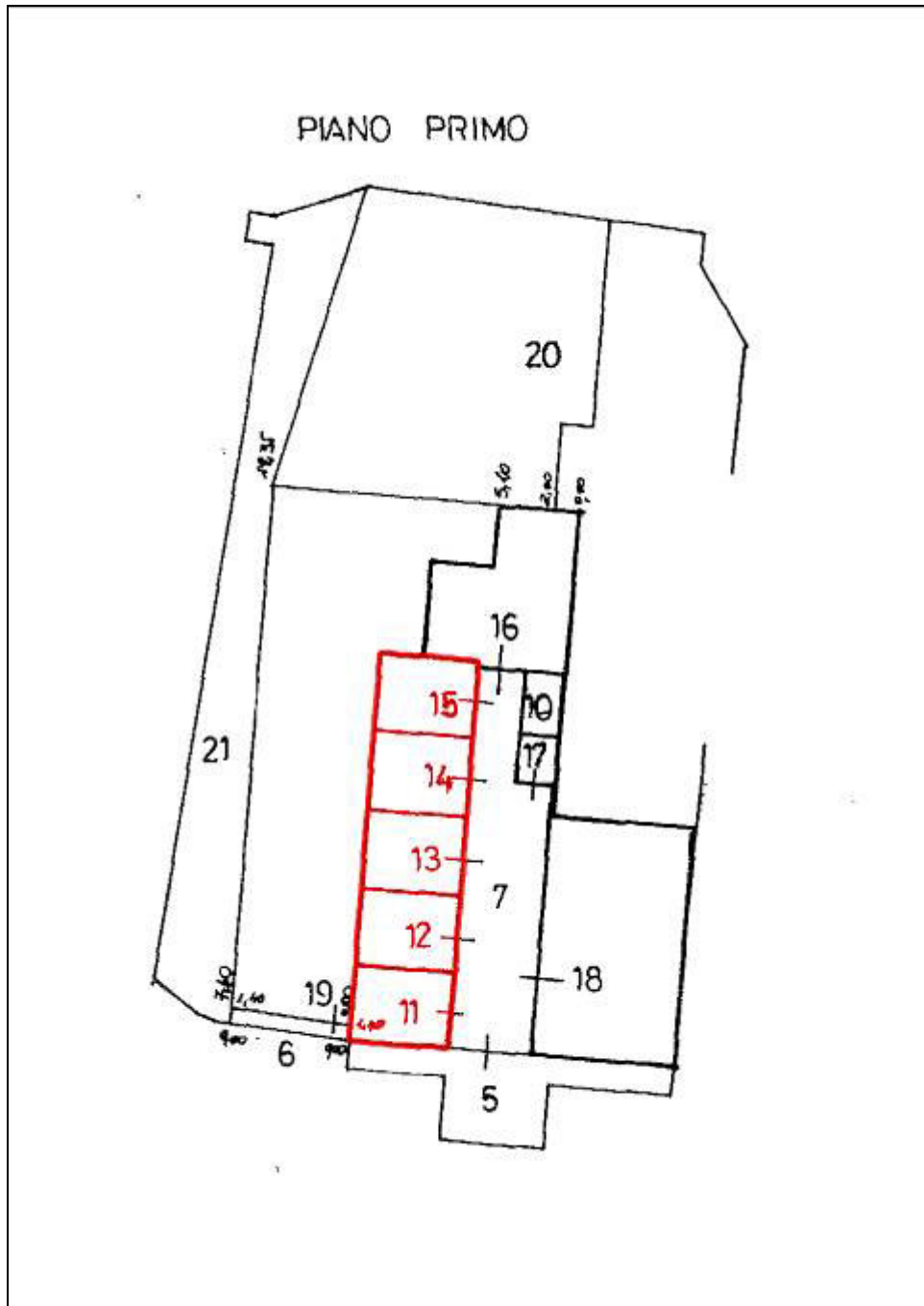
– PIENA PROPRIETA' (1/1)

**I SUBALTERNI 22-23-24-25 DERIVANO DALLA MODIFICA E DALLA SOPPRESSIONE DEI SUB. 11-12-13-14-15 AL 29.05.2006**



Fabrizio Rabai  
Architetto

ELABORATO PLANIMETRICO DEL FABBRICATO DEL 16.06.1995





**Fabrizio Rabai**  
Architetto

**SUB. 11**

**SITUAZIONE dal 16/06/1995 al 08/11/2002**

Unità immobiliare in loc. BORGATA CAPANNE s.n.c.; censita al NCEU del Comune di Massa M.ma (GR) al Fg. 191 P.IIa 42 Sub. 11; Cat. C/6 – classe 4 – Consistenza 20mq- Rendita Euro 30,99 – Lire 60.000 ;

**derivante da** VARIAZIONE del 16/06/1995 in atti dal 29/06/1995 DEMOLIZIONE PARZIALE E RISTRUTTURAZIONE (n. 12447.1/1995)

**PROPRIETARIO:** [REDACTED]

**SITUAZIONE dal 08/11/2002 al 29/05/2006**

Unità immobiliare in loc. BORGATA CAPANNE s.n.c.; censita al NCEU del Comune di Massa M.ma (GR) al Fg. 191 P.IIa 42 Sub. 11; Cat. C/6 – classe 4 – Consistenza 20mq- Rendita Euro 30,99 ;

**derivante da** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/11/2002 protocollo n. 172485 in atti dal 08/11/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 50657.1/2002)

**PROPRIETARIO:** [REDACTED]

– PIENA PROPRIETA'(1/1)

**SITUAZIONE al 29/05/2006**

Unità immobiliare in loc. BORGATA CAPANNE s.n.c.; censita al NCEU del Comune di Massa M.ma (GR) al Fg. 191 P.IIa 42 Sub. 11; Cat. C/6 – classe 4 – Consistenza 20mq- Rendita Euro 30,99 ; **SOPPRESSA**

**derivante da** (ALTRE) del 29/05/2006 protocollo n. GR0057730 in atti dal 29/05/2006 SOPRAELEVAZ. DI PORZ. DI FABBRICATO (n. 28545.1/2006)

**PROPRIETARIO:** [REDACTED]

– PIENA PROPRIETA'(1/1)

**SUB. 12**

**SITUAZIONE dal 16/06/1995 al 08/11/2002**

Unità immobiliare in loc. BORGATA CAPANNE piano T.; censita al NCEU del Comune di Massa M.ma (GR) al Fg. 191 P.IIa 42 Sub. 12; Cat. C/6 – classe 4 – Consistenza 18 mq- Rendita Euro 27,89 – Lire 54.000 ;

**derivante da** VARIAZIONE del 16/06/1995 in atti dal 29/06/1995 DEMOLIZIONE PARZIALE E RISTRUTTURAZIONE (n. 12447.1/1995)

**PROPRIETARIO:** [REDACTED]

**SITUAZIONE dal 08/11/2002 al 29/05/2006**

Unità immobiliare in loc. BORGATA CAPANNE piano T.; censita al NCEU del Comune di Massa M.ma (GR) al Fg. 191 P.IIa 42 Sub. 12; Cat. C/6 – classe 4 – Consistenza 18 mq- Rendita Euro 27,89;

**derivante da** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/11/2002 protocollo n. 172486 in atti dal 08/11/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 50658.1/2002)

**PROPRIETARIO:** [REDACTED]

– PIENA PROPRIETA'(1/1)

**SITUAZIONE al 29/05/2006**

Unità immobiliare in loc. BORGATA CAPANNE s.n.c.; censita al NCEU del Comune di Massa M.ma (GR) al Fg. 191 P.IIa 42 Sub. 12; **SOPPRESSA**

**derivante da** (ALTRE) del 29/05/2006 protocollo n. GR0057730 in atti dal 29/05/2006 SOPRAELEVAZ. DI PORZ. DI FABBRICATO (n. 28545.1/2006)

**PROPRIETARIO:** [REDACTED]

– PIENA PROPRIETA'(1/1)



**Fabrizio Rabai**  
Architetto

**SUB. 13**

**SITUAZIONE dal 16/06/1995 al 08/11/2002**

Unità immobiliare in loc. BORGATA CAPANNE piano T.; censita al NCEU del Comune di Massa M.ma (GR) al Fg. 191 P.IIa 42 Sub. 13; Cat. C/6 – classe 4 – Consistenza 20 mq- Rendita Euro 30,99 – Lire 60.000 ;

**derivante da** VARIAZIONE del 16/06/1995 in atti dal 29/06/1995 DEMOLIZIONE PARZIALE E RISTRUTTURAZIONE (n. 12447.1/1995)

**PROPRIETARIO:** [REDACTED]

**SITUAZIONE dal 08/11/2002 al 29/05/2006**

Unità immobiliare in loc. BORGATA CAPANNE piano T censita al NCEU del Comune di Massa M.ma (GR) al Fg. 191 P.IIa 42 Sub. 13; Cat. C/6 – classe 4 – Consistenza 20mq- Rendita Euro 30,99 ;

**derivante da** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/11/2002 protocollo n. 172487 in atti dal 08/11/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 50659.1/2002)

**PROPRIETARIO:** [REDACTED]

– PIENA PROPRIETA' (1/1)

**SITUAZIONE al 29/05/2006**

Unità immobiliare in loc. BORGATA CAPANNE piano T.; censita al NCEU del Comune di Massa M.ma (GR) al Fg. 191 P.IIa 42 Sub. 13; **SOPPRESSA**

**derivante da** (ALTRE) del 29/05/2006 protocollo n. GR0057730 in atti dal 29/05/2006 SOPRAELEVAZ. DI PORZ. DI FABBRICATO (n. 28545.1/2006)

**PROPRIETARIO:** [REDACTED]

– PIENA PROPRIETA' (1/1)

**SUB. 14**

**SITUAZIONE dal 16/06/1995 al 08/11/2002**

Unità immobiliare in loc. BORGATA CAPANNE piano T censita al NCEU del Comune di Massa M.ma (GR) al Fg. 191 P.IIa 42 Sub. 14; Cat. C/6 – classe 4 – Consistenza 19 mq- Rendita Euro 29,44 – Lire 57.000 ;

**derivante da** VARIAZIONE del 16/06/1995 in atti dal 29/06/1995 DEMOLIZIONE PARZIALE E RISTRUTTURAZIONE (n. 12447.1/1995)

**PROPRIETARIO:** [REDACTED]

**SITUAZIONE dal 08/11/2002 al 29/05/2006**

Unità immobiliare in loc. BORGATA CAPANNE piano T censita al NCEU del Comune di Massa M.ma (GR) al Fg. 191 P.IIa 42 Sub. 14; Cat. C/6 – classe 4 – Consistenza 19 mq- Rendita Euro 29,44;

**derivante da** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/11/2002 protocollo n. 172485 in atti dal 08/11/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 50660.1/2002)

**PROPRIETARIO:** [REDACTED]

– PIENA PROPRIETA' (1/1)

**SITUAZIONE al 29/05/2006**

Unità immobiliare in loc. BORGATA CAPANNE piano T.; censita al NCEU del Comune di Massa M.ma (GR) al Fg. 191 P.IIa 42 Sub. 14 : **SOPPRESSA**

**derivante da** (ALTRE) del 29/05/2006 protocollo n. GR0057730 in atti dal 29/05/2006 SOPRAELEVAZ. DI PORZ. DI FABBRICATO (n. 28545.1/2006)

**PROPRIETARIO:** [REDACTED]

– PIENA PROPRIETA' (1/1)



**Fabrizio Rabai**  
Architetto

**SUB. 15**

**SITUAZIONE dal 16/06/1995 al 08/11/2002**

Unità immobiliare in loc. BORGATA CAPANNE piano T ;censita al NCEU del Comune di Massa M.ma (GR) al Fg. 191 P.IIa 42 Sub. 15; Cat. C/6 – classe 4 – Consistenza 20mq- Rendita Euro 30,99 – Lire 60.000 ;

**derivante da** VARIAZIONE del 16/06/1995 in atti dal 29/06/1995 DEMOLIZIONE PARZIALE E RISTRUTTURAZIONE (n. 12447.1/1995)

**PROPRIETARIO:** [REDACTED]

**SITUAZIONE dal 08/11/2002 al 29/05/2006**

Unità immobiliare in loc. BORGATA CAPANNE piano T.; censita al NCEU del Comune di Massa M.ma (GR) al Fg. 191 P.IIa 42 Sub. 15; Cat. C/6 – classe 4 – Consistenza 20 mq- Rendita Euro 30,99 ;

**derivante da** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/11/2002 protocollo n. 172485 in atti dal 08/11/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 50661.1/2002)

**PROPRIETARIO:** [REDACTED]

– PIENA PROPRIETA' (1/1)

**SITUAZIONE al 29/05/2006**

Unità immobiliare in loc. BORGATA CAPANNE piano T.; censita al NCEU del Comune di Massa M.ma (GR) al Fg. 191 P.IIa 42 Sub. 15; **SOPPRESSA**

**derivante da** (ALTRE) del 29/05/2006 protocollo n. GR0057730 in atti dal 29/05/2006 SOPRAELEVAZ. DI PORZ. DI FABBRICATO (n. 28545.1/2006)

**PROPRIETARIO:** [REDACTED]

– PIENA PROPRIETA' (1/1)

**1.3 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.**

L'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, relative alle unità immobiliari oggetto della Procedura, è stato riportato all'interno della "Dichiarazione Notarile" sostitutiva della certificazione ipotecaria e catastale prevista dall'art. 567 c.p.c., relativa al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, rilasciata in data **23.12.2020** dal Notaio [REDACTED] Notaio in Corleone.

Di seguito si riportano le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;

**-ISCRIZIONE di IPOTECARIA VOLONTARIA n. 20259/3955 del 29.12.2003;** derivante da concessione a garanzia di mutuo convenzionato

**a favore di**

[REDACTED]

**contro:**

[REDACTED]

- [REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca



**Fabrizio Rabai**  
Architetto

- **ATTO GIUDIZIARIO-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** repertorio n.1503, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto in data 26.10.2020, trascritto a Grosseto 01.12.2020 ai n.ri 14612/10651;

**a favore di**

[REDACTED]

**contro:**

[REDACTED]

**gravante sulle unità immobiliari situate nel Comune di Massa Marittima (Gr) Loc. Borgata Capanne censite al NCEU al Fg. 191 P.IIa 42 ;**

- Sub.19
- Sub.20
- Sub.21
- Sub.22
- Sub.23
- Sub.24
- Sub.25

**Tutte descritte ai paragrafi precedenti.**

#### **1.4 ATTI DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE. (ALLEGATO 03).**

Il compendio immobiliari in loc.. Borgata Capanne censito NCEU del Comune di Massa M.ma (GR) al **Fg. 191 P.IIa 42 Sub.ni da 19-20-21-22-23-24-25** è pervenuto al Sig. [REDACTED], con atto:

**ATTO DI COMPRAVENDITA** del 04.01.1996 ai rogiti Notaio Dott. [REDACTED] repertorio n. 10135, trascritto presso Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Grosseto – Ufficio Provinciale del Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare, in data 18/01/1996 ai numeri 903/675.

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

#### **RISPOSTA QUESITO N.2**

##### **2.1 COMUNE, LOCALITÀ, VIA, NUMERO CIVICO, SCALA, PIANO, INTERNO.**

Il compendio immobiliare oggetto del pignoramento è costituito da aree urbane (**sub.ni 19-20-21**), magazzini (**sub.ni 22-23**) ed appartamenti(**sub.ni 24-25**) situati in loc. Capanne nel Comune di Massa Marittima (Gr);

Si tratta di un piccolo agglomerato di case extraurbano che sorge nei pressi del Lago dell'Accesa, lontano dal centro abitato di Massa Marittima.

Il Fabbricato oggetto della procedura è posizionato a mezza costa sul versante di una collina sul lato Occidentale della piazza del paese.



**Fabrizio Rabai**  
Architetto

Le unità immobiliari **(sub. 22-23-24-25)** sono state ricavate all'interno di un vecchio fabbricato destinato ad autorimessa, che negli anni 2000 è stato oggetto di un intervento edilizio di ampliamento e cambio d'uso, con il quale i locali esistenti venivano trasformati in unità abitative e magazzini.

La struttura è realizzata in muratura mista di pietrame, con solai e copertura in legno e laterizio.

Lo stato di conservazione del fabbricato è buono.

La morfologia del sito rende particolare la disposizione funzionale dei due appartamenti "gemelli" **(sub.ni 24-25)**; si tratta di due duplex, nei quali zona giorno e zona notte realizzate sono realizzati su livelli diversi.

L'ingresso agli appartamenti **(sub.ni 24-25)** avviene da un'area esterna **(sub.19)**; una terrazza pavimentata posta del versante collinare.

Gli appartamenti oggi vengono utilizzati come struttura ricettiva, e all'interno dei due magazzini si trovano i servizi; la reception **(sub. 22)** e deposito **((sub 23)**.

**Figura 1 Foto Aerea con indicazione dell'U.I.**



**2.2 CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE, E SUPERFICIE (CALPESTABILE) IN MQ. (ALLEGATO 04)****2.2.1 Unità immobiliare NCEU del Comune di Massa Marittima (Gr) Fg. 191 P.IIa 42 Sub. 19**

Si tratta di un'area esterna pavimentata comune ai **sub.ni 23-24-25** che costituisce l'ingresso alle altre unità immobiliari. La superficie è di circa 278 mq.

**2.2.2 Unità immobiliare NCEU del Comune di Massa Marittima (Gr) Fg. 191 P.IIa 42 Sub. 20**

AREA URBANA posta a Nord del fabbricato principale.  
Oggi questo immobile si presenta come un terreno naturale fortemente scosceso, coperto da alti alberi ed arbusti, con un forte dislivello; tra la fitta vegetazione si intravedono alcuni speroni di muratura in pietra. La superficie è di circa 324 mq.





**Fabrizio Rabai**  
Architetto





**Fabrizio Rabai**  
Architetto

### **2.2.3 Unità immobiliare NCEU del Comune di Massa Marittima (Gr) Fg. 191 P.IIa 42 Sub. 21**

AREA URBANA posta ad Ovest del fabbricato principale.

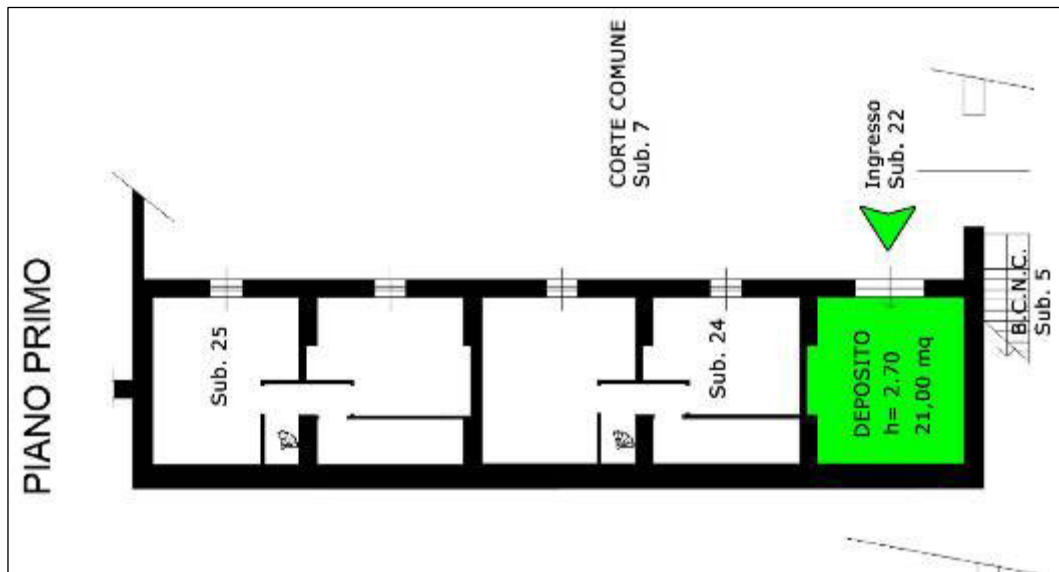
Oggi questo immobile si presenta come un terreno naturale, sul quale si trova una strada sterrata, che conduce al terreno **sub. 20** e ad altri terreni che sono estranei alla procedura.

La superficie è di circa 209 mq.



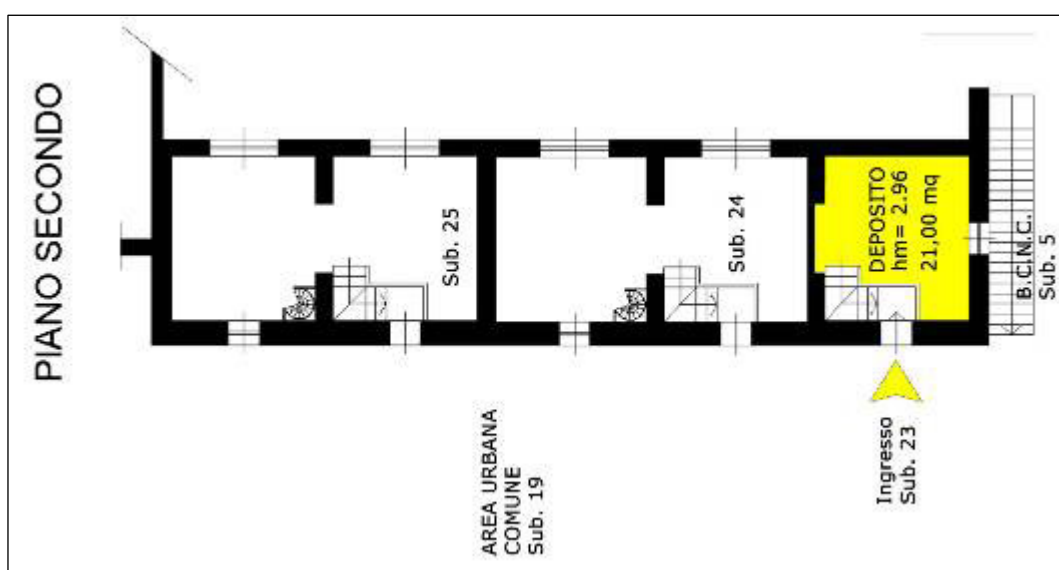
### 2.2.4 Unità immobiliare NCEU del Comune di Massa Marittima (Gr) Fg. 191 P.IIa 42 Sub. 22

Si tratta di un piccolo locale catastalmente identificato come deposito, ed utilizzato come reception della struttura ricettiva alla quale si accede dalla corte comune **Sub.7**. Il locale è privo di servizio igienico. La superficie è di circa 20 mq.



### 2.2.5 Unità immobiliare NCEU del Comune di Massa Marittima (Gr) Fg. 191 P.IIa 42 Sub. 23

Si tratta di un piccolo locale utilizzato come deposito, al quale si accede dalla area esterna posta a mezza costa sul versante (Sub. 19). La superficie è di circa 20 mq.



**2.2.1 Unità immobiliare NCEU del Comune di Massa Marittima (Gr) Fg. 191 P.IIa 42 Sub. 24**

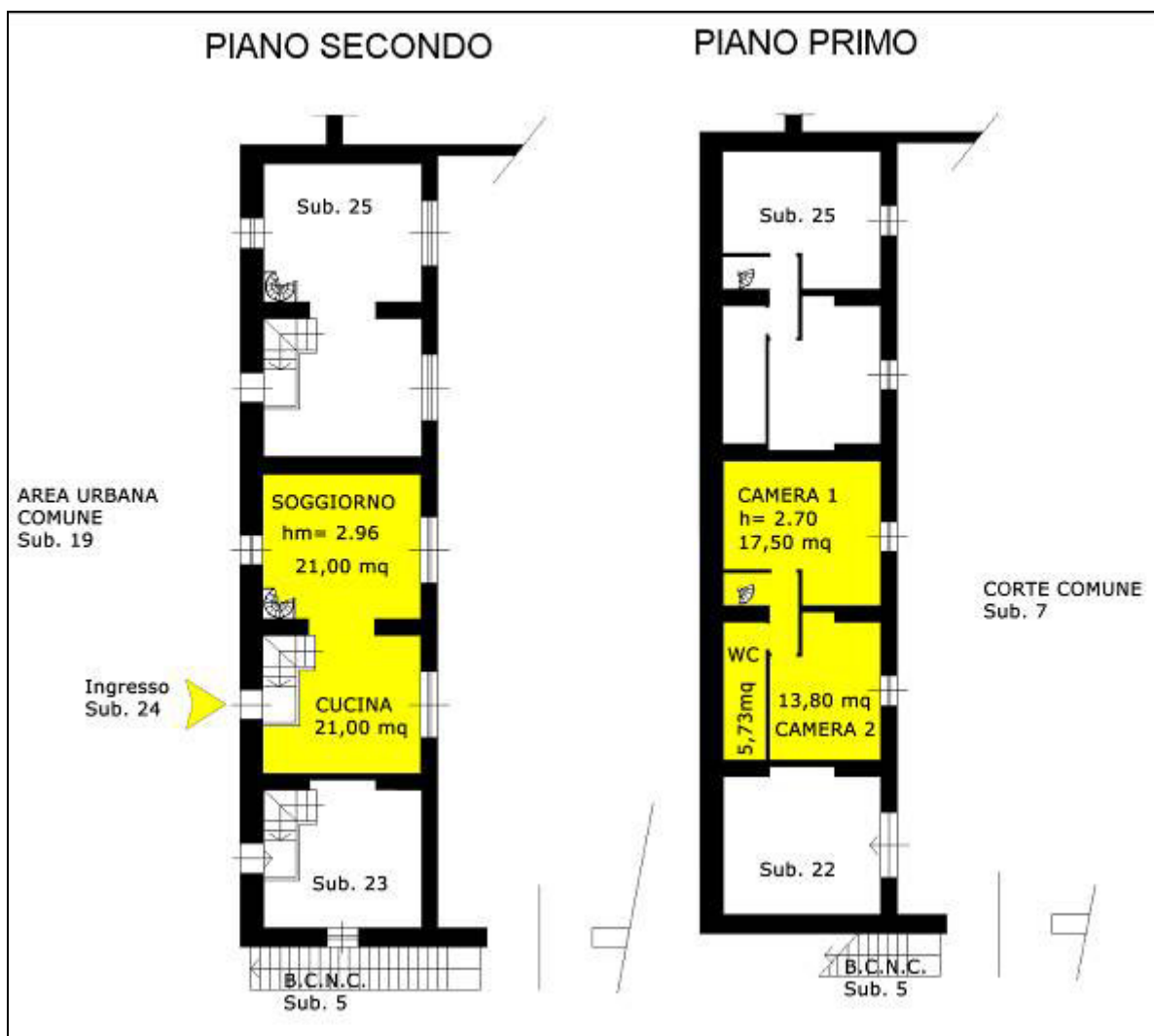
Si tratta del primo dei due appartamenti presenti nel fabbricato; tipologia duplex, con zona giorno e zona notte poste su livelli diversi e collegati da una scala a chiocciola in acciaio.

L'ingresso all'appartamento è caratterizzato da una seconda scala interna (rampa unica) che dà accesso alla zona giorno, di circa 40 mq, costituita da due ambienti (cucina e soggiorno) comunicanti tramite un arco in mattoni a faccia-vista.

La zona notte, posta al piano terra, è costituita da due camere dal letto e da un bagno.

L'appartamento in generale si presenta luminoso, ed è caratterizzato da un accento rustico apprezzabile, e ben curato nei particolari costruttivi.

La superficie utile complessiva dell'appartamento di **circa 85 mq.**

**2.2.2 Unità immobiliare NCEU del Comune di Massa Marittima (Gr) Fg. 191 P.IIa 42 Sub. 25**

Si tratta del secondo ed ultimo appartamento presente nel fabbricato, analogo per tipologia e caratteristiche a quello descritto in precedenza;

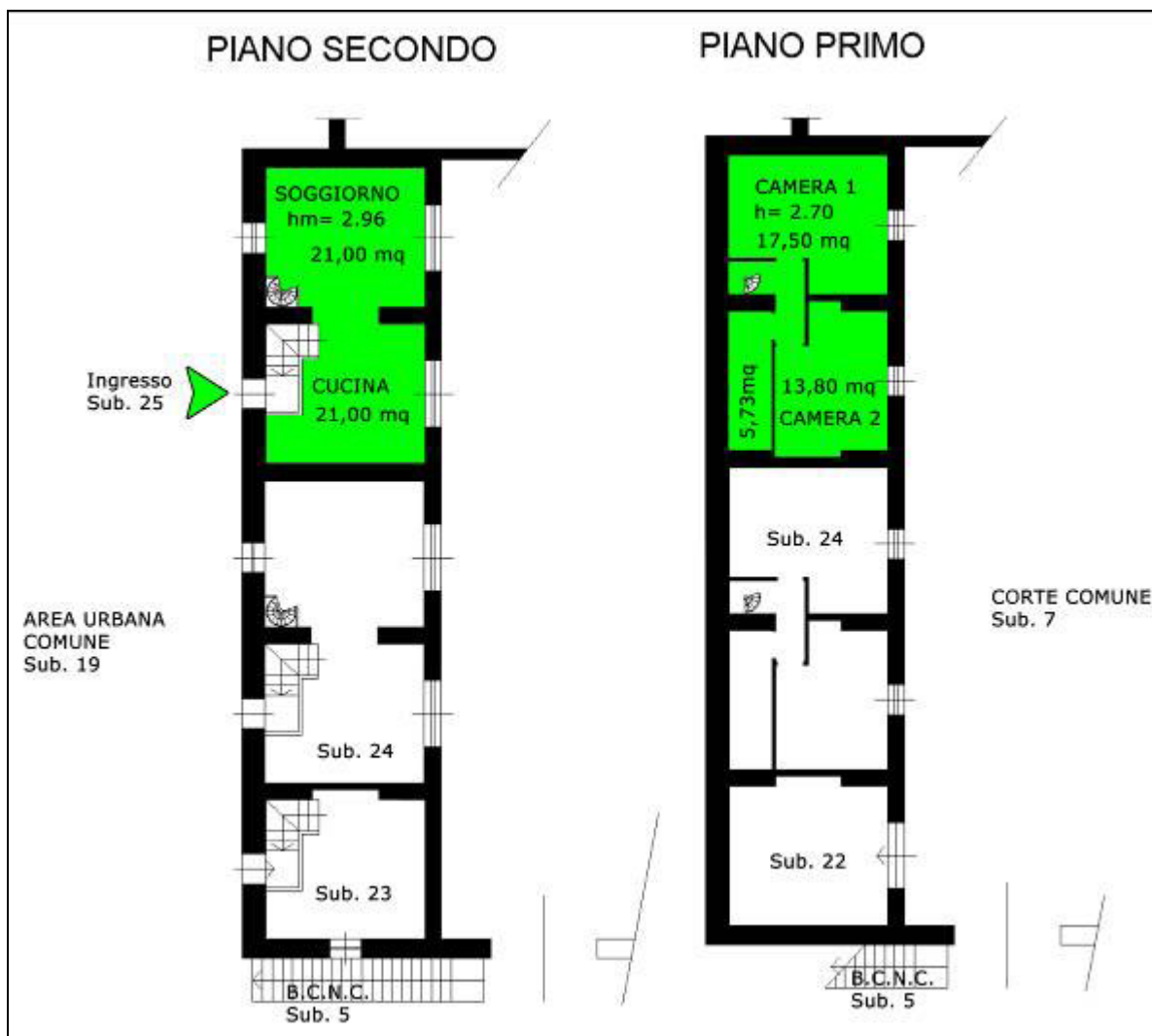
si tratta di un duplex, con zona giorno e zona notte poste su livelli diversi e collegati da una scala a chiocciola in acciaio.

L'ingresso all'appartamento è caratterizzato da una seconda scala interna (rampa unica) che dà accesso alla zona giorno, di circa 40 mq, costituita da due ambienti (cucina e soggiorno) comunicanti tramite un arco in mattoni a faccia-vista.

La zona notte al piano terra è costituita da due camere dal letto e da un bagno.

L'appartamento in generale si presenta luminoso, ed è caratterizzato da un accento rustico apprezzabile, e ben curato nei particolari costruttivi.

La superficie utile complessiva dell'appartamento di **circa 85 mq.**





**Fabrizio Rabai**  
Architetto

### **2.3 CONFINI E DATI CATASTALI ATTUALI, EVENTUALI PERTINENZE. (ALLEGATO 02)**

Prima della descrizione catastale delle unità immobiliari è opportuno precisare che agli immobili oggetto del pignoramento sono collegate delle aree di pertinenza (corti comuni), che sono leggibili nell'Elenco dei Subalterni che accompagnano l'Elaborato Planimetrico, ma non sono stati correttamente riportati nelle visure storiche di tali pertinenze; **Sub 4-5-6-7.**

Di seguito si allega uno stralcio dell'elenco dei Subalterni collegato all'elaborato planimetrico del 2015: **(ALLEGATO 2)**

Comune		Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappaio		cat.
MASSA MARITIMA			191	42			

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
4	localita' capanne					B.C.N.C. CORTE COMUNE AI SUB. 8,9, 20, 26 E 29
5	localita' capanne					B.C.N.C. CORTE COMUNE AI SUB. 7,8,16,17,19,21,22,23,24,25,26,27, 28 E 29
6	localita' capanne					B.C.N.C. CORTE COMUNE AI SUB. 7,8,16,17,19,21,22,23,24,25,26,2, 28 E 29
7	localita' capanne					B.C.N.C. CORTE COMUNE AI SUB. 16,17,22,23,24,25,26,27, 28 E 29
8	localita' capanne		T			NEGOZIO
9	localita' capanne		T			MAGAZZINO
10						SOPPRESSO
16	localita' capanne		1			AUTORIMESSA
17	localita' capanne		1			MAGAZZINO
19	localita' capanne		1			AREA URBANA DI MQ. 278
20	localita' capanne		T			AREA URBANA DI MQ. 324
21	localita' capanne		1			AREA URBANA DI MQ. 209
22	localita' capanne	SNC	1			MAGAZZINO
23	localita' capanne	SNC	2			MAGAZZINO
24	localita' capanne	SNC	1-2			ABITAZIONE
25	localita' capanne	SNC	1-2			ABITAZIONE
26	localita' capanne	SNC	1			ABITAZIONE
27	localita' capanne	SNC	1			ABITAZIONE
28	borgata capanne	SNC	T			MAGAZZINO
29	borgata capanne	SNC	1			MAGAZZINO

Visura telematica



**Fabrizio Rabai**  
Architetto

**2.3.1 Unità immobiliare** In loc. BORGATA CAPANNE piano: T ; censita al NCEU del Comune di Massa Marittima (Gr) al **Fg. 191 P.IIa 42 Sub. 19**; area urbana – Consistenza 278 mq

**L' unità immobiliare confina con;**

**a nord** - Sub. 20;

**a sud** - Sub. 6;

**ad est** - Sub.ni 24 -25;

**ad ovest** - Sub. 21;

**A corredo dell'unita immobiliare troviamo;**

- **Corti comuni Sub. ni 5-6-7 - B.C.N.C.;**

**2.3.2 Unità immobiliare** In loc. BORGATA CAPANNE piano: T ; censita al NCEU del Comune di Massa Marittima (Gr) al **Fg. 191 P.IIa 42 Sub. 20**; area urbana – Consistenza 324 mq

**L' unità immobiliare confina con;**

**a nord** - p.IIa 183;

**a sud** - terrapieno;

**ad est** - Sub.4;

**ad ovest** - terrapieno;

**A corredo dell'unita immobiliare troviamo;**

- **Corte comune Sub. 4 - B.C.N.C.;**

**N.B.** Dal sopralluogo effettuato si rileva che la categoria catastale assegnata a questo subalterno (**AREA URBANA**) sembra **non** essere corretta; in quanto si tratta di un terreno naturale (bosco-macchia).

**2.3.3 Unità immobiliare** In loc. BORGATA CAPANNE piano: T ; censita al NCEU del Comune di Massa Marittima (Gr) al **Fg. 191 P.IIa 42 Sub. 21**; area urbana – Consistenza 209 mq

**L' unità immobiliare confina con;**

**a nord** - p.IIa 183;

**a sud** - p.IIa 88;

**ad est** - Sub.ni 19-6;

**ad ovest** - p.IIa 41;

**A corredo dell'unita immobiliare troviamo;**

- **Corte comune Sub.ni 5-6 - B.C.N.C.;**

**N.B.** Dal sopralluogo effettuato si rileva che la categoria catastale assegnata a questo subalterno (**AREA URBANA**) sembra **non** essere corretta; in quanto si tratta di un terreno naturale.

**2.3.4 Unità immobiliare** In loc. BORGATA CAPANNE piano 1 ; censita al NCEU del Comune di Massa Marittima (Gr) al **Fg. 191 P.IIa 42 Sub. 22**; Cat. C/2 – Cl 2 - Consistenza 20 mq – Sup. Cat. Totale 32 mq –Rendita Euro 24.79.

**L' unità immobiliare confina con;**

**a nord** - Sub. 24;



**Fabrizio Rabai**  
Architetto

**a sud** - Sub. 5;  
**ad est** - Sub.7;  
**ad ovest** - Terrapieno;

**A corredo dell'unita immobiliare troviamo;**  
- **Corte comune Sub.ni 5-7 - B.C.N.C.;**

**2.3.5 Unità immobiliare** In loc. BORGATA CAPANNE piano 2 ; censita al NCEU del Comune di Massa Marittima (Gr) al **Fg. 191 P.IIa 42 Sub. 23**; Cat. C/2 – CI 2 - Consistenza 20mq – Sup. Cat. Totale 32 mq –Rendita Euro 24.79.

**L' unità immobiliare confina con;**  
**a nord** - Sub. 24;  
**a sud** - Sub. 5;  
**ad est** - Sub.ni 6-19;  
**ad ovest** ;

**A corredo dell'unita immobiliare troviamo;**  
- **Corte comune Sub. 5 - B.C.N.C.;**

**2.3.6 Unità immobiliare** In loc. BORGATA CAPANNE piano 1/2 ; censita al NCEU del Comune di Massa Marittima (Gr) al **Fg. 191 P.IIa 42 Sub. 24**; Cat. A/2 – CI 1 - Consistenza 4,5 VANI – Sup. Cat. Totale 114 mq –Rendita Euro 383,47.

**L' unità immobiliare confina con;**  
**a nord** - Sub. 25;  
**a sud** - Sub. 23;  
**ad est** - Sub.ni 6-19;  
**ad ovest** ;

**A corredo dell'unita immobiliare troviamo;**  
- **Corte comune Sub.ni 5-6-19 - B.C.N.C.;**

**2.3.7 Unità immobiliare** In loc. BORGATA CAPANNE piano 1/ 2 ; censita al NCEU del Comune di Massa Marittima (Gr) al **Fg. 191 P.IIa 42 Sub. 25**; Cat. A/2 – CI 1 - Consistenza 4,5 VANI – Sup. Cat. Totale 114 mq –Rendita Euro 383,47.

**L' unità immobiliare confina con;**  
**a nord** - Sub. ni 18-19;  
**a sud** - Sub. 24;  
**ad est** - Sub.ni 6-19;  
**ad ovest** ;

**A corredo dell'unita immobiliare troviamo;**  
- **Corte comune Sub.ni 5-6-19 - B.C.N.C.;**





**Fabrizio Rabai**  
Architetto

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

#### **RISPOSTA QUESITO N.3**

I dati del compendio immobiliari in loc.. Borgata Capanne censito NCEU del Comune di Massa M.ma (GR) al **Fg. 191 P.IIa 42 Sub.ni da 19-20-21-22-23-24-25** contenuti nel pignoramento sono corretti, e **CONFORMI** alle descrizioni attuali del bene oggetto della procedura, e consentono la sua univoca identificazione.

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

#### **RISPOSTA QUESITO N.4**

La consistenza attuale degli immobili oggetto della procedura è conforme con gli elaborati catastali e non necessitano di alcun aggiornamento, **ad eccezione dei Sub.ni 20-21 per i quali si ritiene che debba essere cambiata la categoria castale modificando quella attuale "F1- AREA URBANA" e riportando per ciascuna la reale qualità colturale del terreno agricolo;**

- **Sub.no 20 Bosco Misto;**
- **Sub.no 21 Seminativo;**

Le spese tecniche necessarie per questo aggiornamento si possono ragionevolmente considerare pari **ad € 1.500,00** oltre i.v.a. e contributi.

5 **Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;****RISPOSTA QUESITO N.5**

**Sovrapposizione della Tav. 08 Ex compendi minerari e nei borghi Rurali con la foto aerea**

Come riporta il Certificato di Destinazione Urbanistica (**ALLEGATO 06**) rilasciato dal Comune di Massa Marittima la particella 42 ricade all'interno delle area identificate **Ex compendi minerari "C.M.C. COMPENDIO MINERARIO DI CAPANNE"**, come **ZONA TERRITORIALE DI TIPO - "B" SOTTOZONA "B2" COMPLETAMENTO - Tav.08 RUC e disciplinata dalle NTA all' art.75;**

**ART.75\_ DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NEGLI EX COMPENDI MINERARI E NEI BORGHI RURALI**

*"I perimetri dei compendi minerari si riferiscono ai principali centri interessati dall'attività mineraria e sono riconducibili all'area di Fenice Capanne, dell'Accesa e della Pesta, oltre che all'area di Niccioleta, la cui perimetrazione è compresa all'interno del Sottosistema Insediativo di Niccioleta. Gli interventi possibili all'interno dei perimetri indicati nelle tavole di piano sono volti all'individuazione ed alla definizione per ogni singolo manufatto della destinazione d'uso possibile nel rispetto di quanto indicato nelle presenti norme e della tipologia di intervento ammissibile.*

*Il Piano di Recupero d'iniziativa Pubblica, di possibile attuazione sul compendio minerario di Niccioleta, area ex strutture minerarie, dovrà evidenziare gli usi precedenti, lo stato di conservazione e l'importanza dei manufatti e delle strutture presenti al fine di definire gli usi ed i recuperi possibili anche nell'ottica della tutela e del mantenimento delle testimonianze e dei processi produttivi e sociali attinenti all'ex attività estrattiva presente nel territorio.*

*In attuazione di interventi diretti sulle strutture e sui manufatti esistenti, sono ammessi interventi nel rispetto di quanto di seguito elencato:*



**Fabrizio Rabai**  
Architetto

## **DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**

- Residenziale.
- Industriale - artigianale.
- Turistico ricettiva.
- Commerciali.
- Pubbliche o d'interesse pubblico.....

Nel rispetto di quanto indicato e stabilito per la sottozona d'appartenenza.

....Il cambio di destinazione d'uso attuabile con intervento diretto è ammesso nel rispetto della normativa per la sottozona di appartenenza, quando venga effettuato uno studio particolareggiato sul manufatto interessato al fine di dimostrare la compatibilità della struttura con la nuova destinazione prevista, anche in riferimento al precedente utilizzo.

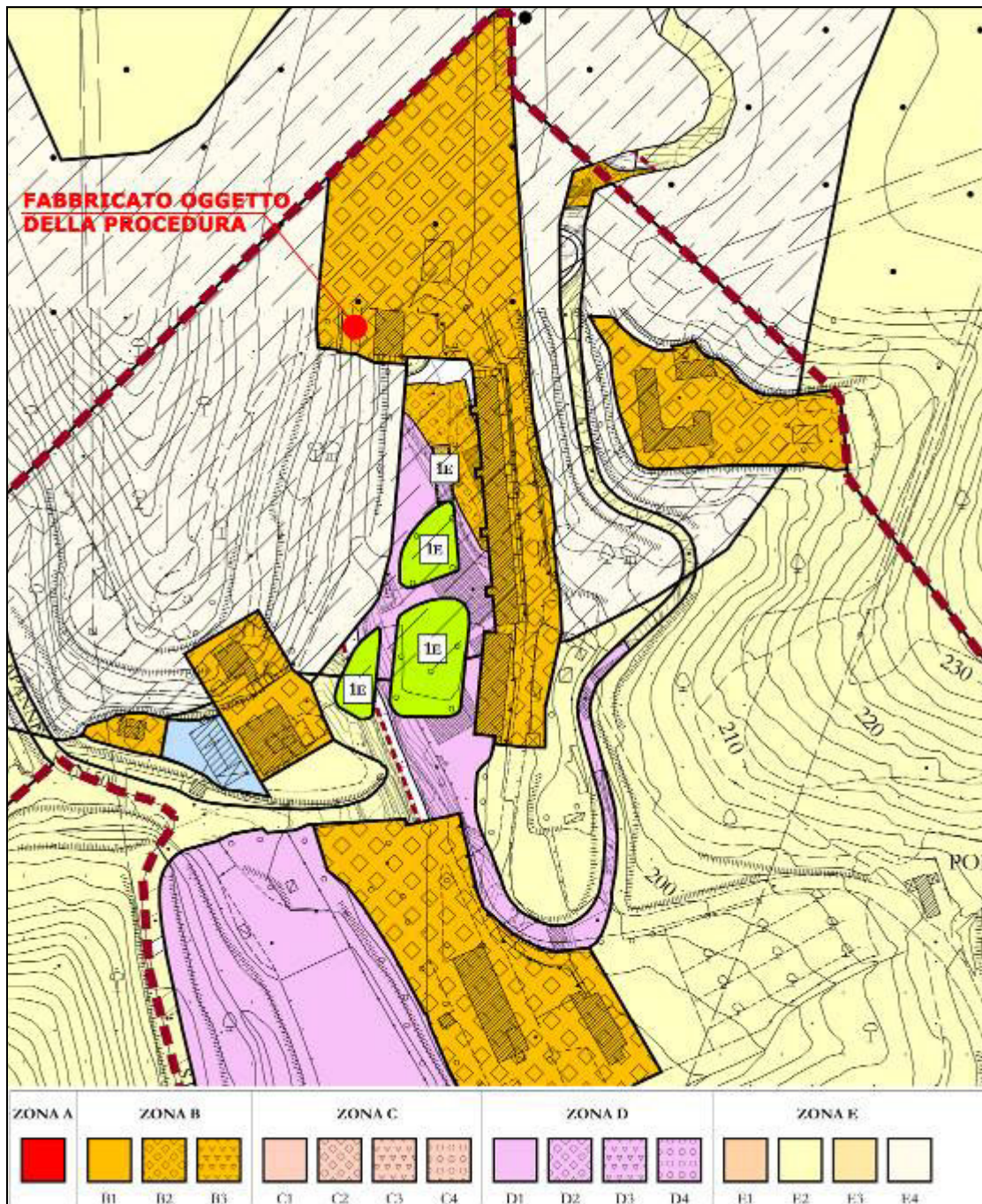
In considerazione della realizzazione del Parco Tecnologico, come definito con il D.M. del Ministro dell'Ambiente del 28.02.2002 "Elenco siti e beni elementi costituenti il Parco Tecnologico delle colline Metallifere Grossetane", sono riconosciuti i sottoelencati siti e beni, quali elementi costituenti il Parco Tecnologico e sui quali deve essere posta particolare attenzione ammettendo solamente interventi di mantenimento e recupero delle testimonianze e dei caratteri costituenti elementi peculiari dell'ex attività estrattiva, relativamente agli usi passati e all'utilizzo attuale:

- Area 9 Castello di Rocchette Pannocchieschi;
- Area 11 Montebamboli;
- Area 12 Valle dello Stregaio;
- Area 13 Niccioleta – bacini di decantazione 1-2-3, discariche di Poggio alla Madonna e di Pozzo Rostan, Pozzo Rostan, Miniera di Niccioleta, ex circolo ricreativo, Pozzo ovest, Pozzo Corvo, Galleria di scolo, Fontegrilli, Pozzo Tosi, La Stima;
- Area 14 Marsiliana;
- Area 15 Castellaccia;
- Area 16 Valpiana;
- Area 17 Serrabottini – discarica, antichi pozzini;
- Area 18 Fenice Capanne, Pozzo Carlo, ex impianti di flottazione, Pozzo Salerno, Galleria Gustava-Speranza, bacini di sterili, discariche inerti;
- Area 19 Pozzo 4 La Pesta;
- Area 20 Forni dell'Accesa.

Le aree interessate da discariche inserite in zona speciale (aree di Bonifica) saranno oggetto di piani di bonifica e messa in sicurezza, secondo le progettazioni approvate o in fase di definizione, da attuarsi nel rispetto delle indicazioni derivanti dalle "Conferenze dei Servizi". Utilizzi e previsioni sulle aree di bonifica saranno definiti conseguentemente alle risultanze e alle prescrizioni derivanti dai piani e dai progetti di messa in sicurezza delle discariche minerarie esistenti e delle situazioni superficiali attinenti alla coltivazione mineraria dismessa.

Il Borgo Rurale di Cura Nuova è definito in considerazione della zonizzazione e delle funzioni esistenti.

**Nei Compendi Minerari e nel Borgo Rurale non sono previste nuove espansioni edificatorie ed è ammesso il solo riuso del patrimonio edilizio esistente con le destinazioni consentite in riferimento alla zona e sottozona di appartenenza".**



**Estratto della Tav. 08 Ex compendi minerari e nei borghi Rurali**

Anche lo strumento urbanistico di Pianificazione Comunale riconosce l'unitarietà del compendio immobiliare in oggetto, e per la P.lla 42 il Certificato di Destinazione Urbanistica disciplina l'attività edilizia con gli artt. 10-10.1-10.2-10.3-12.



**Fabrizio Rabai**  
Architetto

**All'interno dell'area dell' Ex compendio minerario di Capanne sono state individuate le sottozone;**

**ART.12 - ZONE TERRITORIALI DI TIPO – “B” SOTTOZONA “B2” COMPLETAMENTO.**

*“Comprende le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, nelle quali insistono strutture abitative con densità edilizie modeste (If da 2,00 a 3,00 mc./mq)”.*

**12.1 Interventi sul patrimonio edilizio esistente;**

*“Nei casi di ristrutturazione, ampliamento, sopraelevazione, demolizione (parziale o totale) e ricostruzione di fabbricati esistenti, valgono le prescrizioni di seguito riportate:*

**a)** *indice di fabbricabilità fondiaria – If (max), per i fabbricati con indice di densità fondiaria inferiore a 2,00 mc./mq. sono ammessi incrementi volumetrici sino al raggiungimento di tale indice anche con la realizzazione di corpi di fabbrica staccati da quello principale, ad esclusiva destinazione di locali accessori alla residenza.*

**b)** *indice di fabbricabilità fondiaria – If (max), per i fabbricati con indice di densità fondiaria superiore a 2,00 mc./mq. non sono ammessi incrementi volumetrici e gli interventi di demolizione totale e ricostruzione non possono superare l'indice fondiario esistente.*

**c)** *rapporto di copertura – Rc (max)  $\leq$  a 40%, oppure  $\leq$  a quanto esistente se superiore al 40%;*

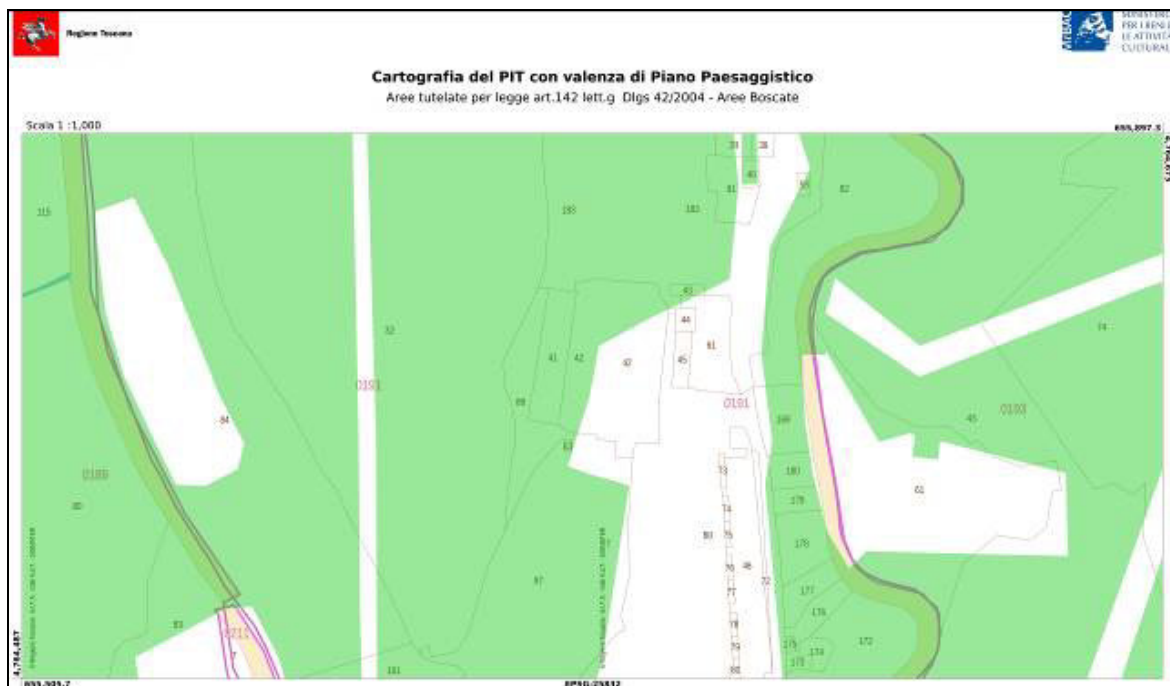
**d)** *altezza – H (max )  $\leq$  a m. 9,50, oppure  $\leq$  a quanto esistente se superiore a m.9,50;*

**e)** *distanze fra edifici – De (minima)  $\geq$  a m. 10,00, oppure  $\leq$  a quanto esistente;*

**f)** *distanza dai confini – Dc (minima)  $\geq$  a m. 5,00, oppure  $\leq$  a quanto esistente” ;*

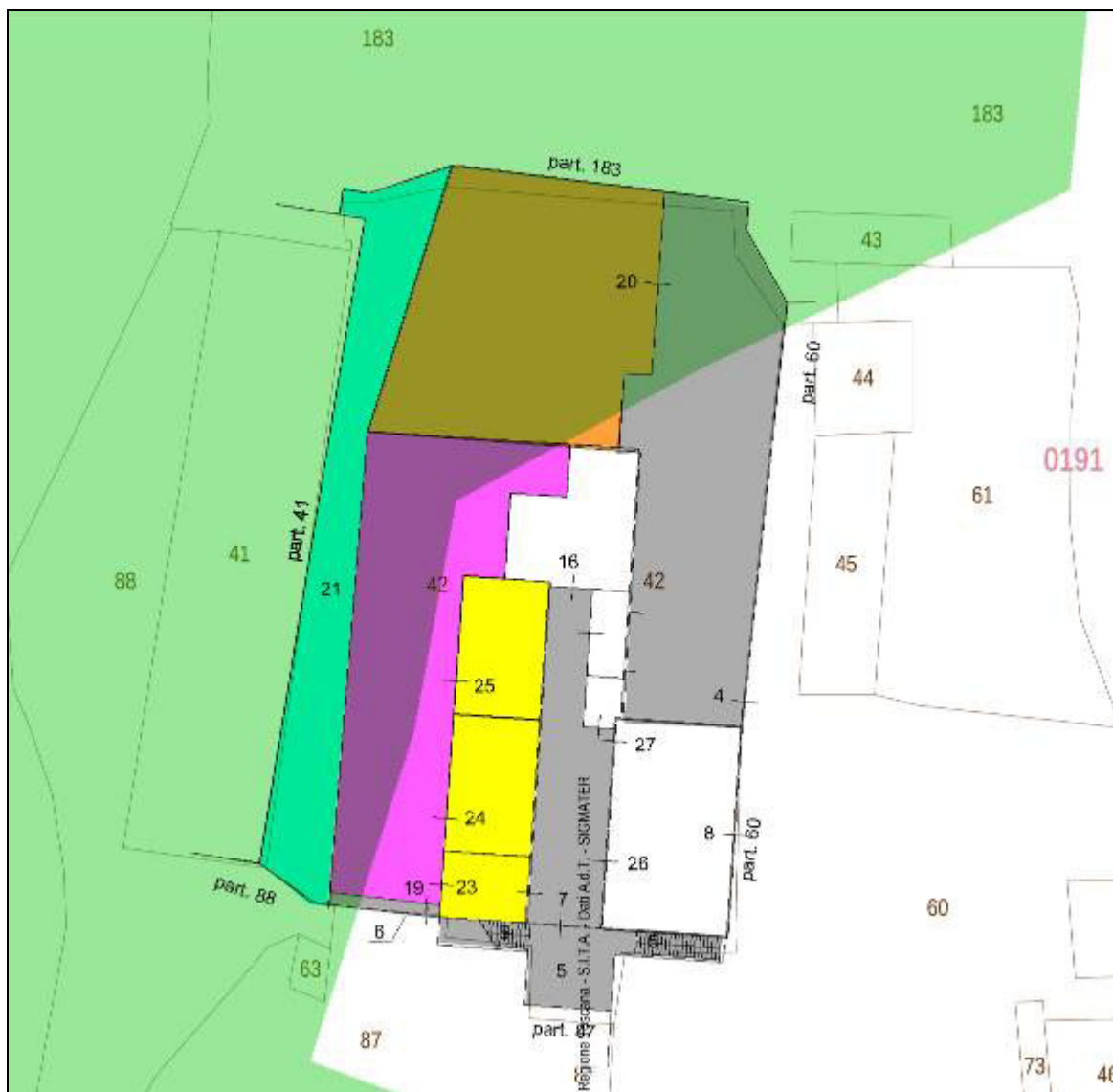
**VINCOLI PRESENTI SULL'AREA.**

- Relativamente al Vincolo Idrogeologico di cui al R.D. n° 3267/1923: La **particella 42 ricade** nella perimetrazione del Vincolo Idrogeologico;
- Relativamente alla Carta della Fattibilità Geologica (Territorio Aperto): La particella 42 ricade in “Classe F”;
- Relativamente alla Carta della Pericolosità Geomorfologica: La particella 42 ricade in “Ex area mineraria”(discariche);
- Relativamente alla Carta della Pericolosità Geologica: La particella 42 ricade in “Nuove Aree PFME”;
- Relativamente al Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.) del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale : La particella 42 ricade in Classe PAI Distretto 4 Classe PAI-RTPFME Decreto De perimetrazione DSG n.52 del 16/10/2020;
- La particella del presente Certificato **NON** insiste su aree percorse da incendi (D.L. n° 332 del 30.08.1993).



### Cartografia P.I.T. Vincolo Paesaggistico Aree Boscate

- Relativamente al Vincolo Paesaggistico di cui al D. Lgs. 22.01.2004, n° 42, ed all'integrazione al P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico approvata con Delibera di C.R. n° 37 del 02.07.2015: **La particella 42 ricade parte** nella perimetrazione di cui all'Art. 142, Comma 1, Lettera g) "terreni coperti da foreste e boschi".



### Rielaborazione della Cartografia Vincolo Aree Boscate con l'elaborato planimetrico Catastale

Dalla sovrapposizione tra la Cartografia del P.I.T. relativa al Vincolo Paesaggistico delle Aree Boscate e l'Elaborato Planimetrico catastale è possibile individuare quali sono i subalterni (oggetto della procedura) interessati dal Vincolo delle Aree Boscate;

- Parte del Sub. 19;
- Parte del Sub. 20;
- il Sub. 21;



**Fabrizio Rabai**  
Architetto

**6 Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, accertati (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico-edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici Preposti) la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n.47;**

### **RISPOSTA QUESITO N.6**

#### **6.1 LEGITIMITA' (ALLEGATO 05)**

Al momento della redazione della presente relazione di stima la ricerca delle Pratiche Edilizie effettuata dall'Ufficio Tecnico Comunale, riferite agli immobili, ed al soggetto, sottoposti alla Procedura Esecutiva ha dato i seguenti risultati:

#### **Unità immobiliari NCEU del Comune di Massa Marittima Fg. 191 P.IIa 42 Sub.ni 22-23-24-25.**

Le unità immobiliari oggetto della presente Procedura Esecutiva risultano fanno parte di un unico complesso edilizio realizzato in forza alle seguenti Autorizzazioni;

- **D.I.A. prot. n. 17408** del 16.12.2003;
- **Permesso di Costruire in Sanatoria n° 88** del 12.09.2005;

#### **6.2 AGIBILITA'**

All'In riferimento alle Pratiche Edilizie trovate, che hanno interessato le unità immobiliari oggetto del pignoramento, **non** è stato ritrovato nessun certificato di Agibilità.

#### **6.3 CONFORMITA'**

##### **6.3.1 Unità immobiliare NCEU del Comune di Massa Marittima Fg. 191 P.IIa 42 Sub. 22;**

A seguito del sopralluogo effettuato e dal confronto con le pratiche edilizie presentate è possibile affermare che la reale consistenza dell'unità immobiliare è **CONFORME** con i progetti contenuti nelle Autorizzazioni rilasciate dal Comune di Massa Marittima (**Permesso di Costruire in Sanatoria n° 88 del 12.09.2005**).

##### **6.3.2 Unità immobiliare NCEU del Comune di Massa Marittima Fg. 191 P.IIa 42 Sub. 23;**

A seguito del sopralluogo effettuato e dal confronto con le pratiche edilizie presentate è possibile affermare che la reale consistenza dell'unità immobiliare è **CONFORME** con i progetti contenuti nelle Autorizzazioni rilasciate dal Comune di Massa Marittima (**Permesso di Costruire in Sanatoria n° 88 del 12.09.2005**).

##### **6.3.3 Unità immobiliare NCEU del Comune di Massa Marittima Fg. 191 P.IIa 42 Sub. 24;**

A seguito del sopralluogo effettuato e dal confronto con le pratiche edilizie presentate sono emerse delle difformità per quanto riguarda la dimensione delle finestre della zona notte; per tanto l'unità immobiliare **NON E' CONFORME** con i progetti contenuti nelle Autorizzazioni rilasciate dal Comune di Massa Marittima (**Permesso di Costruire in Sanatoria n° 88 del 12.09.2005**).





**Fabrizio Rabai**  
Architetto

#### **6.3.4 Unità immobiliare NCEU del Comune di Massa Marittima Fg. 191 P.IIa 42 Sub. 25;**

A seguito del sopralluogo effettuato e dal confronto con le pratiche edilizie presentate sono emerse delle difformità per quanto riguarda la dimensione delle finestre della zona notte; per tanto l'unità immobiliare **NON E' CONFORME** con i progetti contenuti nelle Autorizzazioni rilasciate dal Comune di Massa Marittima (**Permesso di Costruire in Sanatoria n° 88 del 12.09.2005**).

#### **LE OPERE DIFFORMI NON SONO STATE SANATE.**

#### **6.4 SANABILITÀ DELLE OPERE**

Si ritiene che le opere siano sanabili attraverso la redazione di una Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'Art. 209 LRT.65/2014 e ss.mm.ii.

La LRT.65/2014 ai commi 6ter dell'art. 209 prevede che la Sanatoria sia subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa calcolata dall'ufficio tecnico del Comune, del valore minimo di **€ 1.000,00**.

Le spese tecniche necessarie per questo aggiornamento si possono ragionevolmente considerare pari **ad € 2.500,00** oltre i.v.a. e contributi.

**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;**

#### **RISPOSTA QUESITO N.7**

In relazione alle caratteristiche degli immobili pignorati, il contesto in cui sono inseriti e la loro destinazione urbanistica si ritiene opportuna la formazione di un **UNICO LOTTO DI VENDITA (ALLEGATO 07)**:

**PIENA PROPRIETA'** di un **Fabbricato Residenziale ed accessori e pertinenze**, in **Loc. Borgata Capanne nel Comune di M. Marittima (Gr)**, costituito da;

#### **APPARTAMENTI;**

**n. 2 appartamenti** tipologia duplex, ciascuno con superficie utile di circa **84 mq** censiti al **NCEU** del comune di Massa M.ma al **Fg. 191 P.IIa 42**;

- **Sub.no 24**;
- **Sub.no 25**;

#### **ACCESSORI;**

**n. 2 Magazzini** ciascuno con superficie di **circa 20 mq** censiti al **NCEU** del comune di Massa M.ma al **Fg. 191 P.IIa 42**;

- **Sub.ni 22**;
- **Sub.ni 23**;

#### **PERTINENZE ESCLUSIVE;**

- **Area urbana** ; censita al NCEU al **Fg. 191 P.IIa 42 Sub19** - superficie pari a **mq 278**;
- **Terreno**; censito al N.C.E.U. al **Fg. 191 P.IIa 42 Sub.20** Consistenza **324 mq**;
- **Terreno**; censita al N.C.E.U. al **Fg. 191 P.IIa 42 Sub.21**. Consistenza **209 mq**;

**N.B. Fanno parte del lotto di vendita i diritti proporzionali relativi ai BCNC sub.ni -5-6-7.**



**Fabrizio Rabai**  
Architetto

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

#### **RISPOSTA QUESITO N.8**

Le unità immobiliare descritte al precedente **punto 7)** sono pignorate per **l'intera proprietà 1/1**, come riportato nella Nota di Trascrizione - Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Grosseto - Ufficio Provinciale del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare, del 01.12.2020, Reg. Gen. N **14612** e Reg. Part. n. **10651**.

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

#### **RISPOSTA QUESITO N.9**

##### **9.1 ACCERTAMENTO.**

Dagli atti giudiziari risulta che le unità immobiliari oggetto della procedura censite al NCEU del Comune di Massa Marittima **Fg. 191- P.IIa 42 - Sub.ni 22-23-24-25; risultano libere.**

##### **9.2 TITOLI LEGGIMANTI IL POSSESSO. (ALLEGATO 03)**

**ATTO DI COMPRAVENDITA** del 04.01.1996 ai rogiti Notaio [REDACTED], repertorio n. 10135, trascritto presso Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Grosseto - Ufficio Provinciale del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare, in data 18/01/1996 ai numeri 903/675.

##### **9.3 CONTRATTI DI LOCAZIONE. (ALLEGATO 03)**

Dalle verifiche effettuate risulta che le unità immobiliari oggetto della procedura **NON** sono interessate da contratti di locazione in corso di validità.

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

#### **RISPOSTA QUESITO N.10**

Gli immobili oggetto del pignoramento **non rientrano** nella casistica del presente quesito.



**Fabrizio Rabai**  
Architetto

**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;**

### **RISPOSTA QUESITO N.11**

Al momento del sopralluogo e della redazione della presente relazione **l'intero compendio immobiliare** oggetto del pignoramento risulta essere interessata da;

- *Vincolo idrogeologico;*

in oltre i **sub. 19-20-21** sono soggetti alle disposizioni del;

- *Vincolo paesaggistico art. 142 lett g (**Aree Boscate**) D.Lgs 42/2004;*

le unità immobiliari oggetto della Procedura **NON** sono interessate da;

- *vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;*
- *vincoli o oneri di natura condominiale*
- *diritti demaniali.*

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

### **RISPOSTA QUESITO N.12**

#### **12.1 CRITERI UTILIZZATI PER LA STIMA DEI FABBRICATI**

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.



**Fabrizio Rabai**  
Architetto

## **12.2 CRITERI UTILIZZATI PER LA STIMA PER I TERRENI**

Per quanto riguarda i beni oggetto del pignoramento identificati al N.C.E.U. del Comune di Massa Marittima al **fg.191 p.IIa 42 sub.ni 20 e 21**, censiti oggi come Aree Urbane, vista la loro natura, la reale consistenza, dopo aver individuato le previsioni urbanistico-edilizie, ed i vincoli paesaggistica presenti, si ritiene che questi debbano essere stimati utilizzando il valore agricolo del terreno.

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

Per l'individuazione del valore di mercato del terreno oggetto del pignoramento utilizzeremo il criterio sintetico-comparativo; utilizzando come parametro di riferimento il valore medio **€/ettaro di superficie**, secondo i Valori Agricoli Medi, indicati dagli uffici di zona provinciali in merito ai terreni.

I dati sono determinati ogni 3 anni dalla ex Amm.ne Prov.le di Grosseto (oggi Regione Toscana) in attuazione alla Legge 590/1965 (il dato disponibile è quello relativo al 2017);

## **LOTTO UNICO DI VENDITA**

**PIENA PROPRIETA' di un compendio immobiliare (A+B), in Loc. Borgata Capanne nel Comune di M. Marittima (Gr), costituito da;**

### **A) FABBRICATO RESIDENZIALE con accessori ;**

- **n.2 Appartamenti**, con tipologia duplex, con zona giorno (sup. di circa 55 mq) e zona notte ( sup. di circa 55 mq) poste su livelli diversi; ciascuno dei quali con una superficie utile complessiva di **circa 84 mq**, censiti al **NCEU** al Fg. 191 P.IIa 42 Sub.ni 24 e 25

- **n. 2 Magazzini** ciascuno con superficie di **circa 20 mq** censiti al **NCEU** al Fg. 191 P.IIa 42 Sub.ni 22 e 23;

- **corte di ingresso pavimentata** ; censita al NCEU al **Fg. 191 P.IIa 42 Sub19** - superficie pari a **mq 278**;

**B) TERRENO**; censito al N.C.E.U. al **Fg. 191 P.IIa 42 Sub.20** Consistenza **324 mq**;

**C) TERRENO**; censita al N.C.E.U. al **Fg. 191 P.IIa 42 Sub.21**. Consistenza **209 mq**;

**N.B. Fanno parte del lotto di vendita i diritti proporzionali relativi ai BCNC sub.ni 4-5-6-7**

## **12.3 FABBRICATO - 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.



**Fabrizio Rabai**  
Architetto

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

- 12.3.1** Determinazione della **Superficie Commerciale Vendibile (SCV)**;
- 12.3.2** Ricerca del valore di mercato **€/mq** forniti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), **dell'Agenzia delle Entrate** riferiti a civili abitazioni situate nel centro di Massa Marittima e zone limitrofe;
- 12.3.3** 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;
- 12.3.4** Adeguamento del Valore di mercato €/mq in relazione alle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare; **Quotazione €/ mq x Coefficienti merito**;
- 12.3.5** Ricerca del valore di mercato **€/mq** tramite indagine tra le principali Agenzie Immobiliari operanti sul territorio, e le compravendite concretizzate negli ultimi 5 anni;
- 12.3.6** Determinazione del valore di mercato **€/mq** risultante dalla **media** tra i valori dell'Agenzia delle Entrate e quelli delle Agenzie Immobiliari;
- 12.3.7 STIMA** del Valore di mercato dell'immobile oggetto del pignoramento;

#### **12.3.1 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	Subalterno	SUP. EFFETTIVA	INCIDENZA %	S.C.V.
Superficie Utile Netta	24	84,00 MQ	100%	84,00 MQ
	25	84,00 MQ		84,00 MQ
Murature perimetrali	22-23-24-25	17 MQ	100%	17 MQ
Locali accessori <small>(non collegati a vani principali)</small>	22	20 MQ	20 %	4,00 MQ
	23	20 MQ	20 %	4,00 MQ
Corti e cortili	19	25 MQ	10%	2,5 MQ
		250 MQ	2%	5,00 MQ
			<b>TOTALE S.C.V.</b>	<b>200,50 MQ</b>



**Fabrizio Rabai**  
Architetto

### **12.3.2 Ricerca del valore di mercato €/mq forniti dalla banca dati dell'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 Massa Marittima**, alla fascia **Extra Urbana/Zona Rurale e piccoli centri abitati, alla tipologia: -Abitazioni civili** - stato conservativo **NORMALE**, indica un intervallo di valori €/mq da **680,00 €/mq a 980,00 €/mq**. In relazione alle caratteristiche del bene si ritiene congruo considerare un valore pari a **900,00 €/mq**.

### **12.3.3 Individuazione dei Principali Coefficienti di Merito.**

Determinazione dei coefficienti di merito secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)

COEFF. DI MERITO		INCIDENZA %
Stato Locativo	Abitazione libera	100%
Piano	Terra e Primo	-10%
Stato di conservazione	Ristrutturato	+5%
Luminosità	Luminoso	+ 5%
Esposizione e vista	Esterna	+ 5%
Edificio	oltre 40 anni - Ottimo Stato	+10%
Impianto fotovoltaico		+10%
<b>TOTALE Coefficiente di merito</b>		<b>125%</b>

### **12.3.4 Adeguamento del Valore di mercato €/mq in relazione alle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare; Quotazione €/ mq x Coefficienti merito.**

Date le caratteristiche proprie dell'unità immobiliare **900,00 €/mq x 1.25 = 1.125,00 €/mq**.

### **12.3.5 Ricerca del valore di mercato €/mq tramite indagine tra le principali Agenzie Immobiliari operanti sul territorio, e le compravendite concretizzate negli ultimi 5 anni .**

Al momento della redazione della presente relazione, l'indagine di mercato condotta tra le Agenzie Immobiliari operanti sul territorio, e le vendite realmente concluse, per immobili con caratteristiche costruttive e finiture analoghe a quello oggetto del pignoramento, ha dato come esito quotazioni che si aggirano mediamente intorno a **800,00 €/mq**.



**Fabrizio Rabai**  
Architetto

### **12.3.6 Determinazione del valore di mercato €/mq.**

Alla luce dei risultati delle indagini effettuate per l'individuazione del valore di mercato €/mq da applicare nel nostro procedimento di stima si considera la media tra i valori individuati delle Agenzie Immobiliari e quelle dell'O.M.I.  $\text{€/mq} = (1.125,00 + 800,00)/2 = 962,50 \text{ €/mq}$ .

**In conclusione si ritiene che i parametri €/mq in grado di avvicinarsi al più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della procedura possano essere:**

**950,00 €/mq**

### **12.3.7 STIMA del Valore di mercato del fabbricato.**

**Valore di mercato del fabbricato S.C.V x €/mq.**

**200,50 mq x 950,00 €/mq=190.475,00 €**

### **12.4 TERRENO - PROCEDIMENTO PER LA STIMA DEL VALORE DI MERCATO**

Per l'individuazione del valore di mercato del terreno oggetto del pignoramento utilizzeremo il criterio sintetico-comparativo; utilizzando come parametro di riferimento il valore medio **€/ettaro di superficie**, secondo i Valori Agricoli Medi, indicati dagli uffici di zona provinciali in merito ai terreni. I dati sono determinati ogni 3 anni dalla ex Amm.ne Prov.le di Grosseto (oggi Regione Toscana) in attuazione alla Legge 590/1965 (il dato disponibile è quello relativo al 2017);

PROVINCIA DI GROSSETO						
REGIONI AGRARIE						
Regione Agraria n°1	Regione Agraria n°2	Regione Agraria n°3	Regione Agraria n°4	Regione Agraria n°5	Regione Agraria n°6	Regione Agraria n°7
Comuni di:	Comuni di:	Comuni di:	Comuni di:	Comuni di:	Comuni di:	Comuni di:
Arcidosso	Campagnatico	Manciano	Cast. della Pescaia	Capalbio	Isola del Giglio	Grosseto
Castel del Piano	Scansano	Pegliano	Follonica	Magliano in Toscana	Monte Argentario	
Castell'Azzara	Cinigiano	Scorponiano	Castellana	Castello		
Roccalbegna	Civitella Paganico	Scarna	Massa Marittima			
Santa Fiora	Roccastrada		Scarnio			
Seggiano	Monterotondo M.mo					
Montieri						

ALLEGATO 1



Fabrizio Rabai  
Architetto

QUADRO DI INSIEME DEI VALORI AGRICOLI MEDI PER TIPO DI COLTURA DEI TERRENI  
COMPRESI NELLE REGIONI AGRARIE DELLA PROVINCIA DI GROSSETO  
Legge n. 590 del 26 maggio 1965 - Anno di riferimento 2015 - Anni di applicazione 2015-2017

TIPO COLTURA	REGIONI AGRARIE - VALORI MEDI PER ETTARO						
	N.1	N.2	N.3	N.4	N.5	N.6	N.7
Seminativo	€ 6.000,00	€ 9.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 12.000,00	€ 7.000,00	€ 15.000,00
Seminativo irriguo	€ 7.500,00	€ 10.000,00	€ 11.000,00	€ 12.000,00	€ 16.000,00	€ 9.000,00	€ 20.000,00
Seminativo arborato	€ 7.000,00	€ 10.000,00	€ 12.000,00	€ 11.000,00	€ 13.000,00	€ 8.000,00	€ 15.000,00
Seminativo arbor. irriguo	€ 8.000,00	€ 11.000,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00	€ 16.000,00	€ 9.000,00	€ 20.500,00
Orto irriguo	€ 10.000,00	€ 12.000,00	€ 18.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 16.000,00	€ 22.000,00
Frutteto	€ 12.000,00	€ 16.000,00	€ 16.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 16.000,00	€ 24.000,00
Vigneto (*)	€ 18.000,00	€ 20.000,00	€ 21.000,00	€ 18.000,00	€ 18.000,00	€ 45.000,00	€ 22.000,00
Vigneto in zona a D.O.C.G.	€ 45.000,00	€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ 45.000,00	€ 36.000,00		€ 45.000,00
Vigneto D.O.C.	€ 54.000,00	€ 70.000,00	€ 54.000,00	€ 54.000,00	€ 36.000,00	€ 63.000,00	€ 24.000,00
Uliveto tradizionale	€ 11.000,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00	€ 11.000,00	€ 12.000,00	€ 16.000,00	€ 16.000,00
Uliveto specializzato	€ 14.000,00	€ 16.000,00	€ 16.000,00	€ 14.000,00	€ 15.000,00		€ 17.000,00
Uliveto D.O.P.	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00				
Pascolo	€ 1.500,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 2.000,00	€ 4.000,00		€ 4.500,00
Pascolo arborato	€ 1.800,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 2.400,00	€ 4.000,00		€ 6.000,00
Pascolo cespugliato	€ 1.500,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 2.400,00	€ 4.000,00		€ 4.000,00
Pasco. alta frute	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00			
Bosco misto (macchia med.)	€ 3.200,00	€ 3.200,00	€ 3.200,00	€ 3.200,00	€ 3.200,00	€ 3.200,00	€ 3.200,00
Bosco ceduo fine turno	€ 2.500,00	€ 2.500,00	€ 2.500,00	€ 2.500,00	€ 2.500,00	€ 2.500,00	€ 2.500,00
Bosco ceduo metà turno	€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00
Bosco ceduo fine turno	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00
Arboricoltura da legno	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00		€ 6.000,00
Castagneto da frutto	€ 10.000,00	€ 7.000,00	€ 7.000,00	€ 8.000,00			
Vivaio	€ 27.000,00	€ 40.000,00	€ 36.000,00	€ 40.000,00	€ 40.000,00		€ 40.000,00
Plantonalo	€ 11.000,00	€ 13.000,00	€ 20.000,00	€ 22.000,00	€ 22.000,00		€ 23.000,00
Pineta da frutto				€ 16.000,00	€ 16.000,00		€ 16.000,00
Verde ornamentale				€ 27.000,00	€ 27.000,00		€ 27.000,00

Note: (\*) Vigneto D.O.C.G. Morellino di Scansano: € 95.000.

Grosseto, li 10/06/2015

IL PRESIDENTE  
p.a. Stefano Bonelli

ALLEGATO 2

- B) TERRENO; censito al N.C.E.U. al **Fg. 191 P.IIa 42 Sub.20** Consistenza **324 mq - Bosco misto** ,  
C) TERRENO; censita al N.C.E.U. al **Fg. 191 P.IIa 42 Sub.21**. Consistenza **209 mq - Seminativo**;

**12.4.1 Ricerca del valore di mercato €/mq tramite indagine tra le principali Agenzie Immobiliari operanti sul territorio, e le compravendite concretizzate negli ultimi 5 anni.**

Al momento della redazione della presente relazione, l'indagine di mercato condotta tra le Agenzie Immobiliari e le vendite realmente concluse per terreni simili a quello in oggetto, ha dato come esito quotazioni che si aggirano mediamente intorno a;

**BOSCO MISTO 0,32 €/mq.**  
**SEMINATIVO 1,00 €/mq**

**12.4.1 Determinazione del valore di mercato €/Ha.**

B) TERRENO; censito al N.C.E.U. al **Fg. 191 P.IIa 42 Sub.20** Consistenza **324 mq.**  
**Bosco misto = 0,32 €/mq X 324,00 mq = 103,68 €**

C) TERRENO; censita al N.C.E.U. al **Fg. 191 P.IIa 42 Sub.21**. Consistenza **209 mq.**  
**Seminativo; 1,00 €/mq X 209,00 mq = 209,00 €**





**Fabrizio Rabai**  
Architetto

### **12.3.7 STIMA del Valore di mercato del LOTTO DI VENDITA.**

#### **Valore di mercato A+B+C.**

€ (190.475,00 + 103,68 + 209,00) = €190.787,68

arrotondato ad € **191.000,00** (Diconsi Euro CentoNovantUnomila,00)

**Alla luce delle spese tecniche necessarie per la regolarizzazione delle opere difformi presenti nel garage, e delle sanzioni amministrative da pagare, i costi da sostenere sono riassumibili come segue;**

- Pratica Edilizia per la S.C.I.A. in Sanatoria .....€ 2.500,00
- Aggiornamento degli elaborati catastali .....€ 1.500,00
- **TOTALE spese tecniche circa.....€ 4.000,00 oltre i.v.a. e contributi.**
  
- **Sanzione Amministrativa valore minimo.....€ 1.000,00**

**Il valore del LOTTO DI VENDITA oggetto della procedura è pari a:**

€(191.000,00 – 5.000,00) = € **186.000,00** (Diconsi Euro CentoOttantaSeimila,00)

**La presente relazione si compone di n. 41 pagine numerate e dattiloscritte, e di n.07 Allegati.**

Il C.T.U.  
**Arch. Fabrizio Rabai**