

Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

# **TRIBUNALE DI GROSSETO**

## **SEZIONE CIVILE**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N. 137/2020**

promossa da

**BANCA DI CREDITO COOP. DI CASTAGNETO CARDUCCI**  
**SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI**

Contro

***GIUDICE della ESECUZIONE: Dott.ssa Nicolò Cristina***

***Custode Giudiziario: Avv. Stefano Colelli***

***C.T.U.: Geom. Andrea Terramoccia***

**RELAZIONE PERITALE**  
**relativa alla stima di beni immobili**



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

**SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI**

Il sottoscritto **Geometra Andrea Terramoccia**, libero professionista con Studio in Porto S. Stefano, Via Panoramica n°17, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Grosseto al n. 892, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito.

In data 01/06/2021 lo scrivente veniva nominato C.T.U. dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Claudia Frosini delegato alle esecuzioni e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico ed aver prestato il giuramento di rito, veniva a conoscenza dei seguenti quesiti:

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

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

**3° QUESITO:** **Accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

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

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

**6° QUESITO:** **Indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, **accerti** (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico - edilizia da richiedere agli uffici pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati, indicando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

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

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

**9° QUESITO:** **Accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica



**Esecuzione Immobiliare n. 137/2020**

sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

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

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

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

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 02/11/2021 tramite accesso ad atti amministrativi presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Grosseto - Territorio - Servizi Catastali. Successivamente è stato effettuato il primo sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto di stima, una destinata a magazzino ed una destinata a negozio, congiuntamente al custode nominato per la procedura, Avv. Stefano Colelli e contestualmente veniva redatto verbale di accesso ed immissione in possesso del bene oggetto di causa. Le altre operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono state quindi completate in date successive.



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

**PREMESSA**

Sulla base di VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto al Registro Particolare n. 10971 ed al Registro Generale al n. 15030 in data 09/12/2020, oggetto della procedura esecutiva n. 137/2020, promossa da

- Piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (MAGAZZINO), sita nel Comune di Follonica (GR), Via del Turismo n. 379 - Follonica Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 22, particella 408, sub 1**, zona censuaria 1, cat. C/2, classe 3°, consistenza 258 mq., rendita Euro 799,47, Piano Terra (Intestata a D.M. GROUP Società a Responsabilità Limitata Semplificata Unipersonale);

\*\*\*\*\*

- Piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (NEGOZIO), sita nel Comune di Follonica (GR), Via IV Novembre n. 7/9 - Follonica Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 25, particella 147, sub 26**, zona censuari q., rendita Euro 5.999,99, Piano Terra

\*\*\*\*\*

- Piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni di appezzamento di terreno (SEMINATIVO), sito nel Comune di Massa Marittima - Podere Poggio Monchierino (GR), catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune, **foglio 189, particella 152**, qualità Seminativo, classe 4°, superficie ha o 1,91, reddito agrario Euro 2,55

- Piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni di appezzamento di terreno (RELITTO STRADE), sito nel Comune di Massa Marittima - Podere Poggio Monchierino (GR), catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comu Strade, superficie ha 00 are 00 ca 55
- Piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni di appezzamento di terreno (RELITTO STRADE), sito nel Comune di Massa Marittima - Podere



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

Poggio Monchierino (GR), catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune, **foglio 189, particella 168**, qualità Relitto Strade, superficie ha 00 are 07 ca 0

- Piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni di appezzamento di terreno (PASCOLO CESPUGLIATO), sito nel Comune di Massa Marittima – Podere Poggio Monchierino (GR), catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune, **foglio 189, particella 171**, qualità Pascolo Cespugliato, classe 2°, superficie ha 00 are 00 ca 11, reddito dominicale Euro 0,01, reddito agrario Euro 0,01
- Piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni di appezzamento di terreno (PASCOLO CESPUGLIATO), sito nel Comune di Massa Marittima – Podere Poggio Monchierino (GR), catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune, **foglio 189, particella 172**, qualità Pascolo Cespugliato, classe 2°, superficie ha 00 are 00 ca 70, reddito dominicale Euro 0,01, reddito agrario Euro 0,01
- Piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni di appezzamento di terreno (PASCOLO CESPUGLIATO), sito nel Comune di Massa Marittima – Podere Poggio Monchierino (GR), catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune, **foglio 189, particella 174**, qualità Pascolo Cespugliato, classe 2°, superficie ha 00 are 29 ca 62, reddito dominicale Euro 0,46, reddito agrario Euro 0,46
- Piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni di appezzamento di terreno (SEMINATIVO), sito nel Comune di Massa Marittima – Podere Poggio Monchierino (GR), catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune, **foglio 189, particella 178**, qualità Seminativo, classe 4°, superficie ha 00 are 36 ca 62, reddito dominicale Euro 2,84, reddito agrario Euro 3,78
- Piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni di appezzamento di terreno (SEMINATIVO ARBORATO), sito nel Comune di Massa Marittima – Podere Poggio Monchierino (GR), catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune, **foglio 189, particella 181**, qualità Seminativo Arborato, classe 3°, superficie ha 00 are 06 ca 72, reddito dominicale Euro 1,39, reddito agrario Euro 1,39 ;
- Piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni di appezzamento di terreno (SEMINATIVO ARBORATO), sito nel Comune di Massa Marittima –



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

Podere Poggio Monchierino (GR), catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune, **foglio 189, particella 182**, qualità Seminativo Arborato, classe 3°, superficie ha 00 are 28 ca 92, reddito dominicale Euro 5,97, reddito agrario Euro 5,97

- Piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni di appezzamento di terreno (SEMINATIVO), sito nel Comune di Massa Marittima - Podere Poggio Monchierino (GR), catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune, **foglio 189, particella 184**, qualità Seminativo, classe 4°, superficie ha 00 are 55 ca 52, reddito dominicale Euro 4,30, reddito agrario Euro 5,73

;

- Piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni di appezzamento di terreno (FABBRICATO URBANO DA ACCERTARE), sito nel Comune di Massa Marittima - Podere Poggio Monchierino (GR), catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune, **foglio 189, particella 185**, superficie ha 00 are 09 ca 60

## 1. QUESITO N. 1

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

### 1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa, essendo presente in atti CERTIFICAZIONE NOTARILE E SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE redatta dalla Dott.ssa Elena Fossi in data 09/12/2020, alla quale si è ritenuto altresì opportuno affiancare ispezione ipotecaria di convalida ed aggiornamento effettuata in data 30/12/2022.



---

Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

## 1.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

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

- Unità immobiliare (MAGAZZINO), sita nel Comune di Follonica (GR), Via del Turismo n. 379 - Follonica Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, foglio 22, particella 408, sub 1, zona censuaria 1, cat. C/2, classe 3°, consistenza 258 mq., rendita Euro 799,47, Piano Terra;

-  
|  
|  
|

Si precisa inoltre che il bene pignorato risulta, al ventennio, libero da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quanto segue:

### TRASCRIZIONI CONTRO

- **Pignoramento** trascritto a Grosseto il 09/12/2020 al n. 10.971 del registro particolare ed al n. 15030 del registro generale, nascente da atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto del 10/11/2020 Repertorio n. 1606, a favore della Banca di Credito Cooperativo di Castagneto Carducci Società Cooperativa per Azioni (C.F.: 00149160491);
- **Pignoramento** trascritto a Grosseto il 25/03/2016 al n. 2610 del registro particolare ed al n. 3620 del registro generale, nascente da atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto del 10/02/2016 Repertorio n. 173, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A., con sede in Siena (C.F.: 00884060526) contro

**N.B.:** Detto pignoramento ha dato origine alla procedura esecutiva immobiliare n. 68/2016 alla quale la creditrice procedente non ha dato impulso e che conseguentemente è stata dichiarata estinta per inattività delle



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

parti (vedi nota dell'Avv. Francesco Campora depositata in cancelleria in data 03/02/2023).

## ISCRIZIONI CONTRO

- **Ipoteca volontaria** iscritta il 11/01/2003 al n. 73 del registro particolare, di Euro 280.000,00 (capitale Euro 140.000,00), nascente da atto a garanzia di mutuo (durata anni 10) ricevuto dal Notaio Sergio Graziosi il 10/01/2023 Repertorio n. 22.349/83931 a favore della Banca Toscana S.P.A. con sede in Firenze (C.F.: 00470800483), domicilio ipotecario eletto in Follonica Via Massetana n. 59, contro
  
- **Ipoteca volontaria** iscritta il 10/02/2011 al n. 381 del registro particolare, di Euro 160.000,00 (capitale Euro 80.000,00), nascente da atto a garanzia di mutuo (durata anni 10) ricevuto dal Notaio Sergio Graziosi il 08/02/2011 Repertorio n. 36.735/17.277 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Castagneto Carducci Società Cooperativa per Azioni, con sede in Castagneto Carducci (C.F.: 00149160491),
  
- **Ipoteca volontaria** iscritta il 10/02/2011 al n. 382 del registro particolare, di Euro 120.000,00 (capitale Euro 60.000,00), nascente da atto a garanzia di apertura di credito (durata anni 5) ricevuto dal Notaio Sergio Graziosi il 08/02/2011 Repertorio n. 36.736/17.278 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Castagneto Carducci Società Cooperativa per Azioni, con sede in Castagneto Carducci (C.F.: 00149160491), contro
  
- **Ipoteca giudiziale** iscritta il 23/11/2011 al n. 2524 del registro particolare, di Euro 7.300,00 (capitale Euro 3.427,20), nascente da decreto ingiuntivo del Giudice di Pace di Pordenone del 19/08/2011 Repertorio n. 1198 a favore della Italiana Membrane S.P.A., con sede in Pasiano di Pordenone (C.F.: 01115050930), domicilio ipotecario eletto in Pordenone, via Bertossi n. 5 c/o



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

Avv. Colombaro, contro

..

- **Rinnovazione Ipoteca** n. 73 del 11/01/2003 iscritta il 28/11/2022 al n. 2802 del registro particolare ed al n. 20273 del registro generale, di Euro 280.000,00 (capitale Euro 140.000,00), pubblico ufficiale Graziosi Sergio - Repertorio n. 22349/8931 del 10/01/2003 - IPOTECA DI RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di Siena NPL 2018 S.r.l., con sede in Via Piemonte n. 38 - Roma (C.F.: 00149160491)

\*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*

- Unità immobiliare (NEGOZIO), sita nel Comune di Follonica (GR), Via IV Novembre n. 7/9 - Follonica Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 25, particella 147, sub 26**, zona censuaria 1, cat. C/1, classe 10°, consistenza 106 mq., rendita Euro 5.999,99, Piano Terra;

Si precisa inoltre che il bene pignorato risulta, al ventennio, libero da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quanto segue:

#### TRASCRIZIONI CONTRO

- **Pignoramento** trascritto a Grosseto il 09/12/2020 al n. 10.971 del registro particolare ed al n. 15030 del registro generale, nascente da atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto del 10/11/2020 Repertorio n. 1606, a favore della Banca di Credito Cooperativo di Castagneto Carducci Società Cooperativa per Azioni (C.F.: 00149160491);



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

**ISCRIZIONI CONTRO**

- **Ipoteca volontaria** iscritta il 29/01/2001 al n. 157 del registro particolare, di Lire 200.000.000 (capitale Lire 100.000,00), nascente da atto a garanzia di mutuo (durata anni 15) ai rogiti del Notaio Francesco Luigi Savona del 22/01/2001 Repertorio n. 13.246 a favore della Cassa di Risparmi di Livorno S.P.A. con sede in Livorno (C.F.: 01055040495),

- **Ipoteca volontaria** iscritta il 06/02/2012 al n. 156 del registro particolare, di Euro 720.000,00 (capitale Euro 360.000,00), nascente da atto a garanzia di finanziamento (durata anni 2) ricevuto dal Notaio Sergio Graziosi il 02/02/2012 Repertorio n. 38.039/18.185 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Castagneto Carducci Società Cooperativa per Azioni, con sede in Castagneto Carducci (C.F.: 00149160491),

- **Rinnovazione Ipoteca** n. 157 del 29/01/2001 iscritta il 08/01/2021 al n. 16 del registro particolare ed al n. 187 del registro generale, di Lire 200.000,00 (capitale Lire 100.000,00), pubblico ufficiale Savona Francesco Luigi - Repertorio n. 13246 del 22/01/2001 - IPOTECA DI RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

\*\*\*\*\*

- Appezamenti di terreno siti nel Comune di Massa Marittima (GR), Podere Poggio Monchierino, catastalmente identificati al Catasto Terreni del medesimo comune al **foglio 189**:

- **particella 152**, qualità Seminativo, classe 4°, superficie ha 00 are 24 ca 71, reddito dominicale Euro 1,91, reddito agrario Euro 2,55);
- **particella 167**, qualità Relitto Strade, superficie ha 00 are 00 ca 55;
- **particella 168**, qualità Relitto Strade, superficie ha 00 are 07 ca 04;



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

- **particella 171**, qualità Pascolo Cespugliato, classe 2°, superficie ha 00 are 00 ca 11, reddito dominicale Euro 0,01, reddito agrario Euro 0,01;
- **particella 172**, qualità Pascolo Cespugliato, classe 2°, superficie ha 00 are 00 ca 70, reddito dominicale Euro 0,01, reddito agrario Euro 0,01;
- **particella 174**, qualità Pascolo Cespugliato, classe 2°, superficie ha 00 are 29 ca 62, reddito dominicale Euro 0,46, reddito agrario Euro 0,46;
- **particella 178**, qualità Seminato, classe 4°, superficie ha 00 are 36 ca 62, reddito dominicale Euro 2,84, reddito agrario Euro 3,78;
- **particella 181**, qualità Seminato Arborato, classe 3°, superficie ha 00 are 06 ca 72, reddito dominicale Euro 1,39, reddito agrario Euro 1,39;
- **particella 182**, qualità Seminato Arborato, classe 3°, superficie ha 00 are 28 ca 92, reddito dominicale Euro 5,97, reddito agrario Euro 5,97;
- **particella 184**, qualità Seminato, classe 4°, superficie ha 00 are 55 ca 52, reddito dominicale Euro 4,30, reddito agrario Euro 5,73;
- **particella 185**, qualità Fabbricato urbano da accertare, superficie ha 00 are 09 ca 60;

Si precisa inoltre che il bene pignorato risulta, al ventennio, libero da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quanto segue:

#### **TRASCRIZIONI CONTRO**

- **Pignoramento** trascritto a Grosseto il 09/12/2020 al n. 10.971 del registro particolare ed al n. 15030 del registro generale, nascente da atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto del 10/11/2020 Repertorio n. 1606, a favore della Banca di Credito Cooperativo di Castagneto Carducci Società Cooperativa per Azioni (C.F.: 00149160491);



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

## ISCRIZIONI CONTRO

- **Ipoteca volontaria** iscritta il 30/09/2016 al n. 1886 del registro particolare, di Euro 720.000,00 (capitale Euro 360.000,00), nascente da atto a garanzia di mutuo (durata anni 4) ricevuto dal Notaio Sergio Graziosi il 27/09/2016 Repertorio n. 42.526/21.235 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Castagneto Carducci Società Cooperativa per Azioni, con sede in Castagneto Carducci (C.F.: 00149160491),

### 1.3 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Sulla base della certificazione notarile presente in atti, nonché da verifica effettuata dallo scrivente presso i competenti uffici, per la proprietà di cui trattasi si indica il seguente quadro sinottico della provenienza al ventennio:

- Unità immobiliare (MAGAZZINO), sita nel Comune di Follonica (GR), Via del Turismo n. 379 - Follonica Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 22, particella 408, sub 1**, zona censuaria 1, cat. C/2, classe 3°, consistenza 258 mq., rendita Euro 799,47, Piano Terra;

-

**in precedenza** la proprietà del bene era giunto a:



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

...quanto alla particella 407 per acquisto fattone con atto ai rogiti del Notaio Antonino Di Giovanni in data 25/11/1991 - Repertorio n. 70.164, trascritto a Grosseto il 18/12/1991 al n. 11.209 del registro particolare;

...quanto alla particella 408 per acquisto fattone con atto ai rogiti del Notaio Sergio Graziosi in data 27/04/1999 - Repertorio n. 15.457, trascritto a Grosseto il 20/05/1999 al n. 4595 del registro particolare;

\*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*

- Unità immobiliare (NEGOZIO), sita nel Comune di Follonica (GR), Via IV Novembre n. 7/9 - Follonica Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 25, particella 147, sub 26**, zona censuaria 1, cat. C/1, classe 10°, consistenza 106 mq., rendita Euro 5.999,99, Piano Terra;

-

**in precedenza** la proprietà del bene era giunto a:

-

-

-



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

\*\*\*\*\*

- Appezamenti di terreno siti nel Comune di Massa Marittima (GR), Podere Poggio Monchierino, catastalmente identificati al Catasto Terreni del medesimo comune al **foglio 189**:

- **particella 152**, qualità Seminativo, classe 4°, superficie ha 00 are 24 ca 71, reddito dominicale Euro 1,91, reddito agrario Euro 2,55);
- **particella 167**, qualità Relitto Strade, superficie ha 00 are 00 ca 55;
- **particella 168**, qualità Relitto Strade, superficie ha 00 are 07 ca 04;
- **particella 171**, qualità Pascolo Cespugliato, classe 2°, superficie ha 00 are 00 ca 11, reddito dominicale Euro 0,01, reddito agrario Euro 0,01;
- **particella 172**, qualità Pascolo Cespugliato, classe 2°, superficie ha 00 are 00 ca 70, reddito dominicale Euro 0,01, reddito agrario Euro 0,01;
- **particella 174**, qualità Pascolo Cespugliato, classe 2°, superficie ha 00 are 29 ca 62, reddito dominicale Euro 0,46, reddito agrario Euro 0,46;
- **particella 178**, qualità Seminativo, classe 4°, superficie ha 00 are 36 ca 62, reddito dominicale Euro 2,84, reddito agrario Euro 3,78;
- **particella 181**, qualità Seminativo Arborato, classe 3°, superficie ha 00 are 06 ca 72, reddito dominicale Euro 1,39, reddito agrario Euro 1,39;
- **particella 182**, qualità Seminativo Arborato, classe 3°, superficie ha 00 are 28 ca 92, reddito dominicale Euro 5,97, reddito agrario Euro 5,97;
- **particella 184**, qualità Seminativo, classe 4°, superficie ha 00 are 55 ca 52, reddito dominicale Euro 4,30, reddito agrario Euro 5,73;
- **particella 185**, qualità Fabbricato urbano da accertare, superficie ha 00 are 09 ca 60;



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

**in precedenza** la proprietà del bene era giunto a:

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

### 2.1 DESCRIZIONE STATO DEI BENI PIGNORATI

- Unità immobiliare (MAGAZZINO), sita nel Comune di Follonica (GR), Via del Turismo n. 379 - Follonica Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 22, particella 408, sub 1**, zona censuaria 1, cat. C/2, classe 3°, consistenza 258 mq., rendita Euro 799,47, Piano Terra;

Espletate le previste operazioni di sopralluogo effettuate in seguito a preventivo accordo con la parte esecutata, si è rilevato lo stato attuale dell'immobile oggetto della presente procedura che risulta così come di seguito descrivibile.

Trattasi di proprietà ubicata nella zona periferica di Follonica facente parte dell'area artigianale/industriale recentemente urbanizzata dove attualmente insistono molteplici attività di varia tipologia. Questa risulta ubicata in Via del Turismo n. 379 ed è raggiungibile sia tramite la Strada Provinciale n. 152 (Aurelia vecchia) che si interseca direttamente con Via del Turismo sia tramite Via dell'Industria che si collega al centro abitato di Follonica.

La zona su cui è ubicata la proprietà oggetto della presente relazione peritale risulta ampiamente urbanizzata e discretamente asservita da parcheggi



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

pubblici, con la presenza di molteplici fabbricati costruiti su lotti posti lungo Via dell'Industria e la stessa Via del Turismo, formando così le vie principali della zona artigianale/industriale della cittadina di Follonica.

Nei predetti fabbricati, composti da massimo due/tre piani fuori terra, sono presenti principalmente laboratori artigianali/industriali e uffici.

Nello specifico, la proprietà è composta da un corpo di fabbrica costruito a partire dall'anno 1993 e risulta essere dislocato su unico livello fuori terra dove al suo interno è stato costruito un soppalco e due vani adibiti ad uffici, il tutto asservito da una corte con due accessi carrabili uno su Via del Turismo ed uno su Via dell'Edilizia.

La struttura portante, completamente prefabbricata, è realizzata con pilastri in cemento armato con pluviale interno e impalcati costituiti da travi principali e solai autoportanti. Tre lati delle pareti verticali esterne sono in pannelli prefabbricati con infissi vetrati mentre il quarto lato è stato tamponato con blocchi di lapillo/laterizio ad oggi privo d'intonaco.

Il corpo di fabbrica è composto al piano terra da ampio locale destinato a magazzino avente altezza interna di ml. 6,75, ufficio avente altezza interna di ml. 2,60, altro magazzino avente altezza interna di ml. 2,85 e bagno con relativo antibagno avente altezza interna di ml. 2,40; al piano primo, raggiungibile tramite una scala interna, da una zona soppalcata con affaccio sul magazzino sottostante avente altezza interna di ml. 3,85 e due vani ad uso ufficio, uno con altezza interna di ml 2,40 ed uno di ml 2,70.

Detti locali hanno una **superficie lorda** complessiva di circa **mq. 351,75** di cui mq. 272,16 al Piano Terra e mq. 79,59 al Piano Primo (livello che dovrà essere demolito), mentre la **superficie utile**, di circa **mq. 324,97**, risulta così distribuita:

- Magazzino 1 (Piano Terra)	mq.	212,67
- Magazzino 2 (Piano Terra)	mq.	26,31
- Antibagno (Piano Terra)	mq.	2,88
- Bagno (Piano Terra)	mq.	1,62
- Ufficio 1 (Piano Terra)	mq.	11,22
- Soppalco (Piano Primo)	mq.	35,46
- Ufficio 2 (Piano Primo)	mq.	12,67
- Ufficio 3 (Piano Primo)	mq.	22,14



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

Complessivamente le strutture portanti, sia quella prefabbricata, sia quella in cemento armato, si presentano allo stato attuale in discrete condizioni statiche/strutturali, mentre internamente i vani sopra descritti si presentano in buon stato manutentivo nonostante la sua non recentissima costruzione.

Al piano terra è presente pavimento di tipo industriale ad eccezione dell'ufficio 1 e dell'antibagno/bagno dove sono presenti pavimenti in maiolica e rivestimenti ceramici alle pareti del bagno; al piano primo è presente pavimento in pannelli di legno grezzo nella zona soppalcata, pavimento laminato finto legno nell'ufficio n 2 e pavimento in maiolica nell'ufficio n. 3.

La tinteggiatura è di colore bianco ad eccezione delle pareti degli uffici che risultano di diverse colorazioni, porte interne e finestre (prive di oscurante) sono in alluminio mentre le porte di accesso sono in ferro zincato.

Dal punto di vista igienico sanitario i vani risultano essere conformi alla normativa vigente sia per quanto concerne le altezze interne in riferimento all'epoca della costruzione dell'immobile ad eccezione dell'ufficio n. 2 (h=2,40), sia per quanto concerne il rapporto aeroilluminante naturale ad eccezione dei tre uffici.

Si precisa inoltre che lo stesso immobile è dotato di impianto idrico, elettrico, di aria condizionata, ecc... per il cui dettaglio si rimanda a specifica relazione sugli impianti redatta dall'Ing. Felici, così come si rimanda agli elaborati tecnici ed alla documentazione fotografica allegati, per meglio inquadrare lo stato attuale del compendio immobiliare in oggetto, così come rilevato alla data del sopralluogo.

L'immobile sopra descritto è inoltre asservito da una **corte esclusiva di mq. 1.527,81** circa pavimentata con bitume e destinata sia per la sosta auto sia per lo stoccaggio merci.

\*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*

- Unità immobiliare (NEGOZIO), sita nel Comune di Follonica (GR), Via IV Novembre n. 7/9 – Follonica Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 25, particella 147, sub 26**, zona censuaria 1, cat. C/1, classe 10°, consistenza 106 mq., rendita Euro 5.999,99, Piano Terra;



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

Espletate le previste operazioni di sopralluogo effettuate in seguito a preventivo accordo con la parte esecutata, si è rilevato lo stato attuale degli immobili oggetto della presente procedura, che risultano così come di seguito descrivibili. Trattasi di proprietà ubicata nel centro della città di Follonica, posta nelle immediate vicinanze della Chiesa San Leopoldo e della zona pedonale; facente parte di un più ampio fabbricato sul quale insistono altre unità immobiliari destinate prevalentemente a civile abitazione. Questa, ubicata in Via IV Novembre n. 7/9, è raggiungibile tramite Via Roma, strada principale della città di Follonica dove attualmente insistono molteplici attività commerciali ed abitazioni, dalla quale, tramite Piazza Don Ugo Salti, ci si immette nella suindicata Via IV Novembre.

Il fabbricato su cui insiste l'unità immobiliare in oggetto è dislocato su tre livelli (Piano Terra, Primo e Secondo) e risulta di vecchia costruzione.

Nello specifico, l'unità immobiliare in esecuzione destinata a negozio, è ubicata al piano terra di un più ampio fabbricato con ingresso tramite due accessi diretti su Via IV Novembre n. 7 e 9; è formata da due porzioni, una posta nel più ampio fabbricato ed una posta distaccata rispetto al precedente ma collegata tramite una corte esclusiva.

La porzione principale è composta da magazzino, laboratorio, negozio, disimpegno, ripostiglio, retro negozio e n. 2 bagni, il tutto con altezza interna variabile da ml. 2,80 a ml. 3,40; la porzione secondaria è composta da n. 2 cantine ed un bagno con altezza interna di ml. 2,45. Questa risulta altresì asservita da una **corte esclusiva di mq. 40,38, da una tettoia di mq. 16,33** e da un sottoscala.

Detti locali hanno una **superficie lorda** complessiva di circa **mq. 157,56**, mentre la **superficie utile**, di circa **mq. 124,52**, risulta così distribuita:

- Magazzino	mq.	21,78
- Bagno 1	mq.	4,15
- Laboratorio	mq.	14,61
- Negozio	mq.	21,50
- Disimpegno	mq.	2,00
- Bagno 2	mq.	4,18
- Ripostiglio	mq.	7,82



## Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

- Retro negozio	mq.	13,96
- Bagno 3	mq.	2,82
- Cantina 1	mq.	14,59
- Cantina 2	mq.	13,31
- Sottoscala	mq.	3,80

Complessivamente le strutture portanti, si presentano allo stato attuale in sufficienti condizioni statiche/strutturali, mentre internamente i vani sopra descritti si presentano allo stato grezzo in quanto interessati da lavori di ristrutturazione.

Si precisa inoltre che l'unità immobiliare è predisposta di impianto idrico, elettrico, di aria condizionata, ecc... per il cui dettaglio si rimanda a specifica relazione sugli impianti redatta dall'Ing. Felici, così come si rimanda agli elaborati tecnici ed alla documentazione fotografica allegati, per meglio inquadrare lo stato attuale del compendio immobiliare in oggetto, così come rilevato alla data del sopralluogo.

\*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*

- Appezamenti di terreno siti nel Comune di Massa Marittima (GR), Podere Poggio Monchierino, catastalmente identificati al Catasto Terreni del medesimo comune al **foglio 189**:

- **particella 152**, qualità Seminativo, classe 4°, superficie ha 00 are 24 ca 71, reddito dominicale Euro 1,91, reddito agrario Euro 2,55);
- **particella 167**, qualità Relitto Strade, superficie ha 00 are 00 ca 55;
- **particella 168**, qualità Relitto Strade, superficie ha 00 are 07 ca 04;
- **particella 171**, qualità Pascolo Cespugliato, classe 2°, superficie ha 00 are 00 ca 11, reddito dominicale Euro 0,01, reddito agrario Euro 0,01;
- **particella 172**, qualità Pascolo Cespugliato, classe 2°, superficie ha 00 are 00 ca 70, reddito dominicale Euro 0,01, reddito agrario Euro 0,01;
- **particella 174**, qualità Pascolo Cespugliato, classe 2°, superficie ha 00 are 29 ca 62, reddito dominicale Euro 0,46, reddito agrario Euro 0,46;
- **particella 178**, qualità Seminativo, classe 4°, superficie ha 00 are 36 ca 62, reddito dominicale Euro 2,84, reddito agrario Euro 3,78;



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

- **particella 181**, qualità Seminativo Arborato, classe 3°, superficie ha 00 are 06 ca 72, reddito dominicale Euro 1,39, reddito agrario Euro 1,39;
  - **particella 182**, qualità Seminativo Arborato, classe 3°, superficie ha 00 are 28 ca 92, reddito dominicale Euro 5,97, reddito agrario Euro 5,97;
  - **particella 184**, qualità Seminativo, classe 4°, superficie ha 00 are 55 ca 52, reddito dominicale Euro 4,30, reddito agrario Euro 5,73;
- particella 185**, qualità Fabbricato urbano da accertare, superficie ha 00 are 09 ca 60;

Trattasi di proprietà sita nel Comune di Massa Marittima (GR), in Località Podere Monchierino, composta da vari appezzamenti di terreno con sovrastante rudere e pertinenze di vecchia costruzione.

Questa risulta ubicata a Sud-Est rispetto al paese di Massa Marittima, ed è raggiungibile tramite la Strada Provinciale Fenice che si immette sulla Strada Vicinale Serrabottini, viabilità che permette di raggiungere il compendio in esecuzione.

La zona è caratterizzata dalla presenza di molteplici casali, in parte anche ristrutturati, tipici della maremma su cui insistono attività agrituristiche o aziende agricole con finalità produttive.

La proprietà, **di complessivi mq. 20.011** (ha 2 are 00 ca 11), è composta da diversi appezzamenti di terreno di varie qualità colturali di cui mq. 11.685 (ha 01 are 16 ca 85) in SEMINATIVO, mq. 3.564 (ha 00 are 35 ca 64) in SEMINATIVO ARBORATO, mq. 759 (ha 00 are 7 ca 59) in RELITTO STRADA, mq. 3.043 (ha 00 are 30 ca 43) in PASCOLO CESPUGLIATO e mq. 960 (ha 00 are 9 ca 60) in FABBRICATO URBANO DA ACCERTARE.

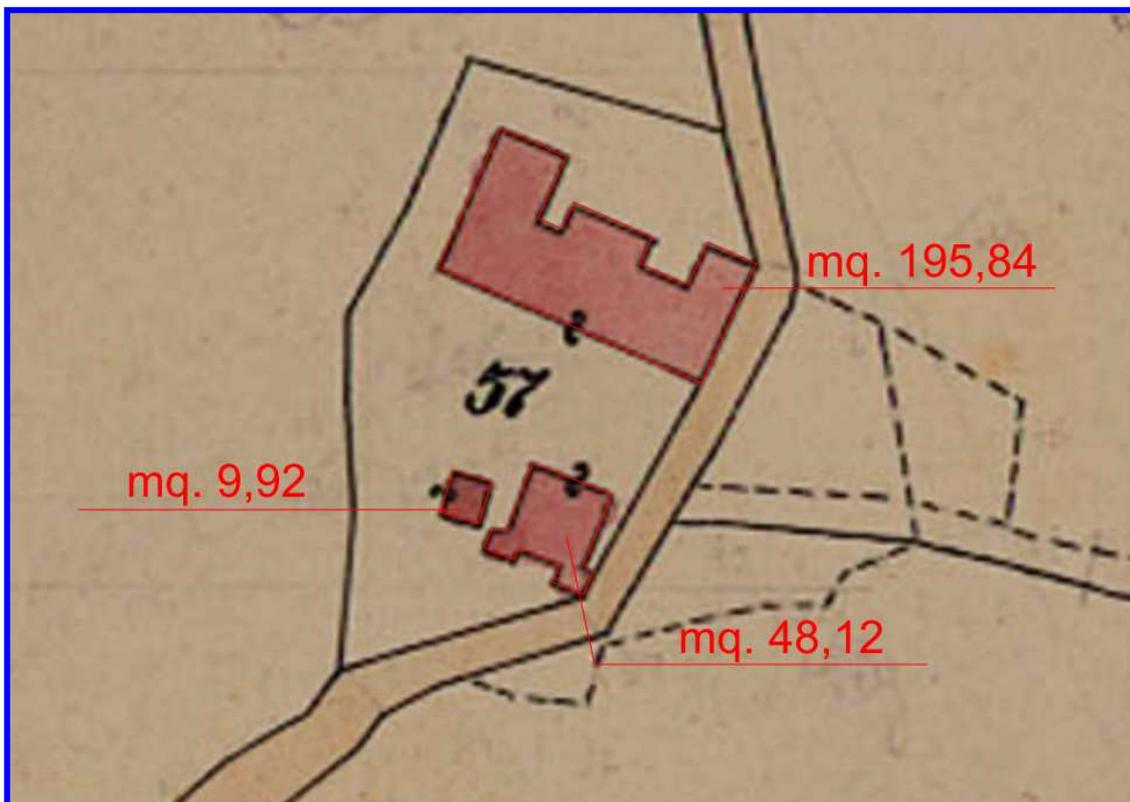
Durante le operazioni di sopralluogo lo scrivente C.T.U. ha rinvenuto in sito un rudere con pertinenze di dimensioni variabili che, stante la presenza di vegetazione infestante, non è stato possibile rilevare. Detto rudere e le relative pertinenze non sono altresì rappresentate nelle mappe catastali in atti.

A seguito di un accurato controllo della storia di questi ruderi si è potuto constatare la loro presenza nelle mappe d'impianto realizzate dal catasto negli anni 30 circa. Come si evince nella predetta mappa d'impianto i ruderi vengono identificati con la originaria particella 57 e nel suo complesso è denominato "PODERE POGGIO MONCHIERINO". La superficie in pianta (misurata sull'estratto



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

di mappa detto, del **fabbricato principale** è di **mq. 195,84** circa mentre le **pertinenze** sono di **mq. 48,12** circa e **mq. 9,92** circa (vedi schema).



Considerata la data della stesura della mappa d'impianto si può asserire che la sua costruzione sia legittima in quanto realizzata in data antecedente al 1 settembre 1967, fatta salva diversa interpretazione degli uffici competenti.

*(Vedi Rilievo e Documentazione Fotografica "Allegato 3 e 5")*

## 2.2 SITUAZIONE CATASTALE

- Unità immobiliare (MAGAZZINO), sita nel Comune di Follonica (GR), Via del Turismo n. 379 - Follonica Città;
- Identificativi catastali attuali:  
Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 22, particella 408, sub 1**, zona censuaria 1, cat. C/2, classe 3°, consistenza 258 mq., rendita Euro 799,47, Piano Terra (categoria catastale C/2 = Magazzini e locali di deposito);
- Intestati attuali:



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

- Confini catastali attuali:

lato nord con edificio intestato alla Ditta Stefani Palmieri & C. di veri Vera S.A.A. (Catasto Fabbricati - foglio 22 - particella 312 - sub 2e 3); lato est con Via dell'Edilizia intestata a Comune di Follonica (Catasto Terreni - foglio 22 - particella Strade); lato sud con Via del Turismo intestata a Comune di Follonica (Catasto Terreni - foglio 22 - particella Strade); lato ovest con edificio intestato a Sassaroli Marco (Catasto Fabbricati - foglio 22 - particella 197 - sub 2, 9 e 10); salvo E. e se altri.

PROVENIENZA AL VENTENNIO:

Situazione dell'unità immobiliare:

- dal 09/11/2015:  
Catasto Fabbricati, Comune di Follonica (GR), foglio 22, particella 408, sub 1, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 3°, consistenza 258 mq., superficie catastale 425 mq., rendita Euro 799,47, Piano Terra, con dati derivanti da VARIAZIONE del 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE;
- dal 21/11/2012:  
Catasto Fabbricati, Comune di Follonica (GR), foglio 22, particella 408, sub 1, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 3°, consistenza 258 mq., rendita Euro 799,47, Piano Terra, con dati derivanti da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/11/2012 - protocollo n. GR0157481 - in atti dal 21/11/2012 - VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 49569.1/2012);
- dal 21/11/2011:  
Catasto Fabbricati, Comune di Follonica (GR), foglio 22, particella 408, sub 1, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 3°, consistenza 258 mq., rendita Euro 799,47, Piano Terra, con dati derivanti da AMPLIAMENTO del 21/11/2011 - protocollo n. GR0177782 - in atti dal 21/11/2011 - AMPLIAMENTO (n. 70030.1/2011);
- situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 22/02/2000:  
Catasto Fabbricati, Comune di Follonica (GR), foglio 22, particella 408, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 3°, consistenza 258 mq., rendita Lire



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

1.548.000 (Euro 799,47), Piano Terra, con dati derivanti da COSTITUZIONE del 22/02/2000 - protocollo n. 23159 - in atti dal 22/02/2000 - COSTITUZIONE (n. 327.1/2000);

Situazione degli intestati:

- o dal 29/12/2016 intestata  
 , diritti e oneri reali Proprietà per 1/1, con dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/12/2016 - Nota presentata con Modello Unico - in atti dal 30/12/2016 - Repertorio n. 4851 - Rogante: ABBATE FILIPPO - Sede: GROSSETO - COMPRAVENDITA (n. 11951.2/2016);
- o dal 27/12/2011 intestata a  
 , diritti e oneri reali Proprietà per 1/1 fino al 29/12/2016, con dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/12/2011 - Nota presentata con Modello Unico - in atti dal 29/12/2011 - Repertorio n. 37946 - Rogante: GRAZIOSI SERGIO - Sede: FOLLONICA - COMPRAVENDITA (n. 12211.1/2011);
- o dal 21/11/2011 intestata a  
 , diritti e oneri reali Proprietà per 1/1 fino al 27/12/2011, con dati derivanti da AMPLIAMENTO del 21/11/2011 - Protocollo n. GR0177782 - in atti dal 21/11/2011 - AMPLIAMENTO (n. 70030.1/2011);
- o dal 10/01/2003 intestata a  
 , diritti e oneri reali Proprietà per 1/1 fino al 21/11/2011, con dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/01/2003 - Nota presentata con Modello Unico - in atti dal 13/01/2003 - Repertorio n. 22348 - Rogante: GRAZIOSI SERGIO - Sede: FOLLONICA - COMPRAVENDITA (n. 377.1/2003);
- o dal 22/02/2000 intestata a  
 , diritti e oneri reali Proprietà per 1/1 fino al 10/01/2003, con dati derivanti da COSTITUZIONE del 22/02/2000 - Protocollo n. 23159 - in atti dal 22/02/2000 - COSTITUZIONE (n. 327.1/2000);

\*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

- Unità immobiliare (NEGOZIO), sita nel Comune di Follonica (GR), Via IV Novembre n. 7/9 - Follonica Città;

- Identificativi catastali attuali:

Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 25, particella 147, sub 26**, zona censuaria 1, cat. C/1, classe 10°, consistenza 106 mq., rendita Euro 5.999,99, Piano Terra (categoria catastale C/1 = Negozi e botteghe);

- Intestati attuali:

piena proprietà per 1/1.

- Confini catastali attuali:

lato nord con corte con fabbricato intestato a più persone (Catasto Fabbricati - foglio 25 - particella 145); lato est con magazzino intestato a Bussotti Fabio e Bussotti Giovanni (Catasto Fabbricati - foglio 25 - particella 147 - sub 11); lato sud con Via IV Novembre intestata a Comune di Follonica (Catasto Fabbricati - foglio 25 - particella Strade); lato ovest con corte fabbricato intestato a più persone (Catasto Fabbricati - foglio 25 - particella 148 - sub ); salvo E. e se altri.

PROVENIENZA AL VENTENNIO:

Situazione dell'unità immobiliare:

- dal 09/11/2015:  
Catasto Fabbricati, Comune di Follonica (GR), foglio 25, particella 147, sub 26, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 10°, consistenza 106 mq., superficie catastale 115 mq., rendita Euro 5.999,99, Piano Terra, con dati derivanti da VARIAZIONE del 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE;
- dal 22/05/2009:  
Catasto Fabbricati, Comune di Follonica (GR), foglio 25, particella 147, sub 26, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 10°, consistenza 106 mq., rendita Euro 5.999,99, Piano Terra, con dati derivanti da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/05/2009 - protocollo n. GR0070308 - in atti dal 22/05/2009 - VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4723.1/2009);
- dal 13/06/2008:  
Catasto Fabbricati, Comune di Follonica (GR), foglio 25, particella 147, sub 26, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 10°, consistenza 106 mq., rendita Euro 5.999,99, Piano Terra, con dati derivanti da FUSIONE del 13/06/2008 -



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

protocollo n. GR0167527 - in atti dal 13/06/2008 - FUSIONE (n. 5496.1/2008);

Situazione degli intestati:

o dal 31/10/2009 intestata a

diritti e oneri reali Proprietà

per 1/1, con dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/10/2009 - Nota presentata con Modello Unico - in atti dal 10/11/2009 - Repertorio n. 34773 - Rogante: GRAZIOSI SERGIO - Sede: FOLLONICA - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (n. 10548.1/2009);

o dal 13/06/2008 intestata a

, diritti e oneri reali Proprietà per

1/1 in regime di separazione dei beni fino al 31/10/2009, con dati derivanti da FUSIONE del 13/06/2008 - Protocollo n. GR0167527 - in atti dal 13/06/2008 - FUSIONE (n. 5.446.1/2008);

\*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*

- Appezamento di terreno (SEMINATIVO), sito nel Comune di Massa Marittima - Podere Poggio Monchierino (GR);

- Identificativi catastali attuali:

Catasto Terreni del medesimo comune, **foglio 189, particella 152**, qualità Seminativo, classe 4°, superficie ha 00 are 24 ca 71, reddito dominicale Euro 1,91, reddito agrario Euro 2,55;

- Intestati attuali:

**PROVENIENZA AL VENTENNIO:**

Situazione dell'unità immobiliare:

o dal 19/02/2007:

Catasto Terreni, Comune di Massa Marittima (GR), foglio 189, particella 152, qualità Seminativo, classe 4°, superficie ha 00 are 24 ca 71, reddito dominicale Euro 1,91, reddito agrario Euro 2,55, con dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 19/02/2007 - Protocollo n. GR0024917 - in atti dal 19/02/2007 (n. 24917.1/2007);



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

- dall'impianto meccanografico:

Catasto Terreni, Comune di Massa Marittima (GR), foglio 189, particella 58, qualità Seminativo, classe 4°, superficie ha 00 are 97 ca 10, reddito dominicale Lire 14.565, reddito agrario Lire 19.420, con dati derivanti da IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 14/06/1975;

Situazione degli intestati:

- dal 22/10/2007 intestata a

, diritti e oneri reali Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, con dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/10/2007 - Nota presentata con Modello Unico - in atti dal 06/11/2007 - Repertorio n. 31783 - Rogante: GRAZIOSI SERGIO - Sede: FOLLONICA - COMPRAVENDITA (n. 10463.1/2007);

- dal 19/12/2007 intestata a

diritti e oneri reali Proprietà per 1/1 fino al 22/10/2007, con dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 19/02/2007 - Protocollo n. GR0024917 - in atti dal 19/02/2007 (n. 24917.1/2007);

- dal 23/02/1999 intestata a

diritti e oneri reali Proprietà per 1/1 fino al 19/02/2007, con dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/02/1999 - Protocollo n. GR0077338 - voltura in atti dal 27/07/2004 - Repertorio n. 15073 - Rogante: GRAZIOSI - Sede: FOLLONICA - Registrazione: UFFICIO REGISTRO - Sede: MASSA MARITTIMA - Volume 1 n. 178 del 05/03/1999 - COMPRAVENDITA (n. 3876.1/2004);

- dal 23/02/1999 intestata a

diritti e oneri reali Proprietà per 1000/1000 fino al 23/02/1999, con dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/02/1999 - trascrizione in atti dal 16/03/1999 - Repertorio n. 15073 - Rogante: GRAZIOSI SERGIO - Sede: FOLLONICA (n. 2351.1/1999);

- dal 18/12/1987 intestata a

:  
diritti e oneri reali fino al 23/02/1999, con dati derivanti da



**Esecuzione Immobiliare n. 137/2020**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/12/1987 - voltura in atti dal 16/09/1988 - Repertorio n. 10680 - Rogante: BALLARDINI - Sede: MILANO - Registrazione: AP - Sede: MILANO n. 25652 del 21/12/1987 (n. 1604.5/1988);

o dal 29/10/1984 intestata a

diritti e oneri reali fino al 18/12/1987, con dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/10/1984 - voltura in atti dal 29/05/1987 - Repertorio n. 11356 - Rogante: DE FRANCHIS - Sede: ROMA - Registrazione: PU - Sede: ROMA n. 47086 del 15/11/1984 (n. 1495.1/1985);

o dall'impianto meccanografico intestata a

diritti e oneri reali fino al 29/10/1984, con dati derivanti da IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 14/06/1975;

- Appezamento di terreno (RELITTO STRADE), sito nel Comune di Massa Marittima - Podere Poggio Monchierino (GR);

- Identificativi catastali attuali:

Catasto Terreni del medesimo comune, **foglio 189, particella 167**, qualità Relitto Strade, superficie ha 00 are 00 ca 55;

- Intestati attuali:

**PROVENIENZA AL VENTENNIO:**Situazione dell'unità immobiliare:

o dal 13/04/2007:

Catasto Terreni, Comune di Massa Marittima (GR), foglio 189, particella 167, qualità Relitto Strade, superficie ha 00 are 00 ca 55, con dati derivanti da VARIAZIONE D'UFFICIO del 13/04/2007 - Protocollo n. GR0078561 - in atti dal 13/04/2007 - ISTANZA PARTE N. 56061/2007 PER INTESTAZIONE EX TRACCIATO STRADA E IDENTIFICATIVO DEL NUOVO (n. 6730.1/2007);



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

- relitto di strada pubblica dal 10/04/2007:  
Catasto Terreni, Comune di Massa Marittima (GR), foglio 189, particella 167, qualità Relitto Strada, superficie ha 00 are 00 ca 55, con dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 10/04/2007 - Protocollo n. GR0066268 - in atti dal 10/04/2007 (n. 66268.1/2007);
- situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 19/02/2007:  
Catasto Terreni, Comune di Massa Marittima (GR), foglio 189, particella 133, qualità Relitto Strada, superficie ha 00 are 07 ca 85, con dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 19/02/2007 - Protocollo n. GR0024917 - in atti dal 19/02/2007 (n. 24917.1/2007);

Situazione degli intestati:

- dal 22/10/2007

diritti e oneri reali Proprietà

per 1/1 in regime di separazione dei beni, con dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/10/2007 - Nota presentata con Modello Unico - in atti dal 06/11/2007 - Repertorio n. 31783 - Rogante: GRAZIOSI SERGIO - Sede: FOLLONICA - COMPRAVENDITA (n. 10463.1/2007);

- dal 13/04/2007 intestata a

, diritti e oneri reali Proprietà per

1/1 fino al 22/10/2007, con dati derivanti da VARIAZIONE D'UFFICIO del 13/04/2007 - Protocollo n. GR0078561 - in atti dal 13/04/2007 - ISTANZA PARTE N. 56061/2007 PER INTESTAZIONE EX TRACCIATO STRADA E IDENTIFICATIVO DEL NUOVO (n. 6730.1/2007);

- 
- Appezamento di terreno (RELITTO STRADE), sito nel Comune di Massa Marittima - Podere Poggio Monchierino (GR);
  - Identificativi catastali attuali:  
Catasto Terreni del medesimo comune, **foglio 189, particella 168**, qualità Relitto Strade, superficie ha 00 are 07 ca 04;
  - Intestati attuali:



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

PROVENIENZA AL VENTENNIO:

Situazione dell'unità immobiliare:

- dal 13/04/2007:  
 Catasto Terreni, Comune di Massa Marittima (GR), foglio 189, particella 168, qualità Relitto Strade, superficie ha 00 are 07 ca 04, con dati derivanti da VARIAZIONE D'UFFICIO del 13/04/2007 - Protocollo n. GR0078561 - in atti dal 13/04/2007 - ISTANZA PARTE N. 56061/2007 PER INTESTAZIONE EX TRACCIATO STRADA E IDENTIFICATIVO DEL NUOVO (n. 6730.1/2007);
- relitto di strada pubblica dal 10/04/2007:  
 Catasto Terreni, Comune di Massa Marittima (GR), foglio 189, particella 168, qualità Relitto Strada, superficie ha 00 are 07 ca 04, con dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 10/04/2007 - Protocollo n. GR0066268 - in atti dal 10/04/2007 (n. 66268.1/2007);
- situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 19/02/2007:  
 Catasto Terreni, Comune di Massa Marittima (GR), foglio 189, particella 134, qualità Relitto Strada, superficie ha 00 are 07 ca 14, con dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 19/02/2007 - Protocollo n. GR0024917 - in atti dal 19/02/2007 (n. 24917.1/2007);

Situazione degli intestati:

- dal 22/10/2007 intestata a \_\_\_\_\_, diritti e oneri reali Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, con dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/10/2007 - Nota presentata con Modello Unico - in atti dal 06/11/2007 - Repertorio n. 31783 - Rogante: GRAZIOSI SERGIO - Sede: FOLLONICA - COMPRAVENDITA (n. 10463.1/2007);
- dal 13/04/2007 intestata a \_\_\_\_\_, diritti e oneri reali Proprietà per 1/1 fino al 22/10/2007, con dati derivanti da VARIAZIONE D'UFFICIO del 13/04/2007 - Protocollo n. GR0078561 - in atti dal 13/04/2007 - ISTANZA PARTE N. 56061/2007 PER INTESTAZIONE EX TRACCIATO STRADA E IDENTIFICATIVO DEL NUOVO (n. 6730.1/2007);



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

- Appezamento di terreno (PASCOLO CESPUGLIATO), sito nel Comune di Massa Marittima - Podere Poggio Monchierino (GR);

- Identificativi catastali attuali:

Catasto Terreni del medesimo comune, **foglio 189, particella 171**, qualità Pascolo Cespugliato, classe 2°, superficie ha 00 are 00 ca 11, reddito dominicale Euro 0,01, reddito agrario Euro 0,01;

- Intestati attuali:

PROVENIENZA AL VENTENNIO:

Situazione dell'unità immobiliare:

- o dal 10/04/2007:

Catasto Terreni, Comune di Massa Marittima (GR), foglio 189, particella 171, qualità Pascolo Cespugliato, classe 2°, superficie ha 00 are 00 ca 11, reddito dominicale Euro 0,01, reddito agrario Euro 0,01, con dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 10/04/2007 - Protocollo n. GR0066268 - in atti dal 10/04/2007 (n. 66268.1/2007);

- o situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 19/02/2007:

Catasto Terreni, Comune di Massa Marittima (GR), foglio 189, particella 142, qualità Pascolo Cespugliato, classe 2°, superficie ha 01 are 50 ca 70, reddito dominicale Euro 2,33, reddito agrario Euro 2,33, con dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 19/02/2007 - Protocollo n. GR0024917 - in atti dal 19/02/2007 (n. 24917.1/2007);

- o situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico:

Catasto Terreni, Comune di Massa Marittima (GR), foglio 189, particella 55, qualità Pascolo Cespugliato, classe 2°, superficie ha 01 are 95 ca 10, reddito dominicale Lire 5.853, reddito agrario Lire 5.853, con dati derivanti da IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 14/06/1975;

Situazione degli intestati:

- o dal 22/10/2007

, diritti e oneri reali Proprietà



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

- per 1/1 in regime di separazione dei beni, con dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/10/2007 - Nota presentata con Modello Unico - in atti dal 06/11/2007 - Repertorio n. 31783 - Rogante: GRAZIOSI SERGIO - Sede: FOLLONICA - COMPRAVENDITA (n. 10463.1/2007);
- dal 10/04/2007 intestata a  
diritti e oneri reali Proprietà per 1/1 fino al 22/10/2007, con dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 10/04/2007 - Protocollo n. GR0066268 - in atti dal 10/04/2007 (n. 66268.1/2007);
  - dal 19/02/2007 intestata a  
diritti e oneri reali Proprietà per 1/1 fino al 10/04/2007, con dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 19/02/2007 - Protocollo n. GR0024917 - in atti dal 19/02/2007 (n. 24917.1/2007);
  - dal 23/02/1999 intestata a  
diritti e oneri reali Proprietà per 1/1 fino al 19/02/2007, con dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/02/1999 - Protocollo n. GR0077338 - Voltura in atti dal 27/07/2004 - Repertorio n. 15073 - Rogante: GRAZIOSI - Sede: FOLLONICA - Registrazione: UFFICIO REGISTRO - Sede: MASSA MARITTIMA - Volume 1 n. 178 del 05/03/1999 - COMPRAVENDITA (n. 3876.1/2004);
  - dal 23/02/1999 intestata a  
diritti e oneri reali Proprietà per 1000/1000 fino al 23/02/1999, con dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/02/1999 - Trascrizione in atti dal 16/03/1999 - Repertorio n. 15073 - Rogante: GRAZIOSI SERGIO - Sede: FOLLONICA (n. 2351.1/1999);
  - dal 18/12/1987 intestata a  
diritti e oneri reali fino al 23/02/1999, con dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/12/1987 - voltura in atti dal 16/09/1988 - Repertorio n. 10680 - Rogante: BALLARDINI - Sede: MILANO - Registrazione: AP - Sede: MILANO n. 25652 del 21/12/1987 (n. 1604.5/1988);



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

o dal 29/10/1984 intestata a

diritti e oneri reali fino al 18/12/1987, con dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/10/1984 - voltura in atti dal 29/05/1987 - Repertorio n. 11356 - Rogante: DE FRANCHIS - Sede: ROMA - Registrazione: PU - Sede: ROMA n. 47086 del 15/11/1984 (n. 1495.1/1985);

o dall'impianto meccanografico intestata a

29/10/1984, con dati derivanti da IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 14/06/1975;

- Appezzamento di terreno (PASCOLO CESPUGLIATO), sito nel Comune di Massa Marittima - Podere Poggio Monchierino (GR);

- Identificativi catastali attuali:

Catasto Terreni del medesimo comune, **foglio 189, particella 172**, qualità Pascolo Cespugliato, classe 2°, superficie ha 00 are 00 ca 70, reddito dominicale Euro 0,01, reddito agrario Euro 0,01;

- Intestati attuali:

PROVENIENZA AL VENTENNIO:

Situazione dell'unità immobiliare:

o dal 10/04/2007:

Catasto Terreni, Comune di Massa Marittima (GR), foglio 189, particella 172, qualità Pascolo Cespugliato, classe 2°, superficie ha 00 are 00 ca 70, reddito dominicale Euro 0,01, reddito agrario Euro 0,01, con dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 10/04/2007 - Protocollo n. GR0066268 - in atti dal 10/04/2007 (n. 66268.1/2007);

o situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 19/02/2007:

Catasto Terreni, Comune di Massa Marittima (GR), foglio 189, particella 142, qualità Pascolo Cespugliato, classe 2°, superficie ha 01 are 50 ca 70, reddito dominicale Euro 2,33, reddito agrario Euro 2,33, con dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 19/02/2007 - Protocollo n. GR0024917 - in atti dal



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

19/02/2007 (n. 24917.1/2007);

- o situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico:

Catasto Terreni, Comune di Massa Marittima (GR), foglio 189, particella 55, qualità Pascolo Cespugliato, classe 2°, superficie ha 01 are 95 ca 10, reddito dominicale Lire 5.853, reddito agrario Lire 5.853, con dati derivanti da IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 14/06/1975;

Situazione degli intestati:

- o dal 22/10/2007 intestata a

diritti e oneri reali Proprietà  
eni, con dati derivanti da

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/10/2007 - Nota presentata con Modello Unico - in atti dal 06/11/2007 - Repertorio n. 31783 - Rogante: GRAZIOSI SERGIO - Sede: FOLLONICA - COMPRAVENDITA (n. 10463.1/2007);

- o dal 10/04/2007 intestata a

diritti e oneri reali Proprietà per

1/1 fino al 22/10/2007, con dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 10/04/2007 - Protocollo n. GR0066268 - in atti dal 10/04/2007 (n. 66268.1/2007);

- o dal 19/02/2007 intestata a

, diritti e oneri reali Proprietà per

1/1 fino al 10/04/2007, con dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 19/02/2007 - Protocollo n. GR0024917 - in atti dal 19/02/2007 (n. 24917.1/2007);

- o dal 23/02/1999 intestata a

diritti e oneri reali Proprietà per

1/1 fino al 19/02/2007, con dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/02/1999 - Protocollo n. GR0077338 - Voltura in atti dal 27/07/2004 - Repertorio n. 15073 - Rogante: GRAZIOSI - Sede: FOLLONICA - Registrazione: UFFICIO REGISTRO - Sede: MASSA MARITTIMA - Volume 1 n. 178 del 05/03/1999 - COMPRAVENDITA (n. 3876.1/2004);



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

o dal 23/02/1999 intestata a

diritti e oneri reali Proprietà per  
1000/1000 fino al 23/02/1999, con dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/02/1999 - Trascrizione in atti dal 16/03/1999 - Repertorio n. 15073 - Rogante: GRAZIOSI SERGIO - Sede: FOLLONICA (n. 2351.1/1999);

o dal 18/12/1987 intestata a

, diritti e oneri reali fino al 23/02/1999, con dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/12/1987 - voltura in atti dal 16/09/1988 - Repertorio n. 10680 - Rogante: BALLARDINI - Sede: MILANO - Registrazione: AP - Sede: MILANO n. 25652 del 21/12/1987 (n. 1604.5/1988);

o dal 29/10/1984 intestata a

diritti e oneri reali fino al 18/12/1987, con dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/10/1984 - voltura in atti dal 29/05/1987 - Repertorio n. 11356 - Rogante: DE FRANCHIS - Sede: ROMA - Registrazione: PU - Sede: ROMA n. 47086 del 15/11/1984 (n. 1495.1/1985);

o dall'impianto meccanografico intestata a

diritti e oneri reali fino al  
29/10/1984, con dati derivanti da IMPIANTO MECCANOGRAFICO del  
14/06/1975;

- Appezamento di terreno (PASCOLO CESPUGLIATO), sito nel Comune di Massa Marittima - Podere Poggio Monchierino (GR);

- Identificativi catastali attuali:

Catasto Terreni del medesimo comune, **foglio 189, particella 174**, qualità Pascolo Cespugliato, classe 2°, superficie ha 00 are 29 ca 62, reddito dominicale Euro 0,46, reddito agrario Euro 0,46;

- Intestati attuali:

PROVENIENZA AL VENTENNIO:



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

Situazione dell'unità immobiliare:

- dal 10/04/2007:  
Catasto Terreni, Comune di Massa Marittima (GR), foglio 189, particella 174, qualità Pascolo Cespugliato, classe 2°, superficie ha 00 are 29 ca 62, reddito dominicale Euro 0,46, reddito agrario Euro 0,46, con dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 10/04/2007 - Protocollo n. GR0066268 - in atti dal 10/04/2007 (n. 66268.1/2007);
- situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 19/02/2007:  
Catasto Terreni, Comune di Massa Marittima (GR), foglio 189, particella 145, qualità Pascolo Cespugliato, classe 2°, superficie ha 00 are 42 ca 52, reddito dominicale Euro 0,66, reddito agrario Euro 0,66, con dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 19/02/2007 - Protocollo n. GR0024917 - in atti dal 19/02/2007 (n. 24917.1/2007);
- situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico:  
Catasto Terreni, Comune di Massa Marittima (GR), foglio 189, particella 55, qualità Pascolo Cespugliato, classe 2°, superficie ha 01 are 95 ca 10, reddito dominicale Lire 5.853, reddito agrario Lire 5.853, con dati derivanti da IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 14/06/1975;

Situazione degli intestati:

- dal 22/10/2007 intestata a \_\_\_\_\_, diritti e oneri reali Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, con dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/10/2007 - Nota presentata con Modello Unico - in atti dal 06/11/2007 - Repertorio n. 31783 - Rogante: GRAZIOSI SERGIO - Sede: FOLLONICA - COMPRAVENDITA (n. 10463.1/2007);
- dal 10/04/2007 intestata a \_\_\_\_\_, diritti e oneri reali Proprietà per \_\_\_\_\_ anti da FRAZIONAMENTO del 10/04/2007 - Protocollo n. GR0066268 - in atti dal 10/04/2007 (n. 66268.1/2007);
- dal 19/02/2007 intestata a \_\_\_\_\_, diritti e oneri reali Proprietà per \_\_\_\_\_



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

- 1/1 fino al 10/04/2007, con dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 19/02/2007 - Protocollo n. GR0024917 - in atti dal 19/02/2007 (n. 24917.1/2007);
- dal 23/02/1999 intestata a \_\_\_\_\_, diritti e oneri reali Proprietà per 1/1 fino al 19/02/2007, con dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/02/1999 - Protocollo n. GR0077338 - Voltura in atti dal 27/07/2004 - Repertorio n. 15073 - Rogante: GRAZIOSI - Sede: FOLLONICA - Registrazione: UFFICIO REGISTRO - Sede: MASSA MARITTIMA - Volume 1 n. 178 del 05/03/1999 - COMPRAVENDITA (n. 3876.1/2004);
  - dal 23/02/1999 intestata a \_\_\_\_\_, diritti e oneri reali Proprietà per 1000/1000 fino al 23/02/1999, con dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/02/1999 - Trascrizione in atti dal 16/03/1999 - Repertorio n. 15073 - Rogante: GRAZIOSI SERGIO - Sede: FOLLONICA (n. 2351.1/1999);
  - dal 18/12/1987 intestata a \_\_\_\_\_: \_\_\_\_\_, diritti e oneri reali fino al 23/02/1999, con dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/12/1987 - voltura in atti dal 16/09/1988 - Repertorio n. 10680 - Rogante: BALLARDINI - Sede: MILANO - Registrazione: AP - Sede: MILANO n. 25652 del 21/12/1987 (n. 1604.5/1988);
  - dal 29/10/1984 intestata a \_\_\_\_\_, diritti e oneri reali fino al 18/12/1987, con dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/10/1984 - voltura in atti dal 29/05/1987 - Repertorio n. 11356 - Rogante: DE FRANCHIS - Sede: ROMA - Registrazione: PU - Sede: ROMA n. 47086 del 15/11/1984 (n. 1495.1/1985);
  - dall'impianto meccanografico intestata a \_\_\_\_\_, diritti e oneri reali fino al 29/10/1984, con dati derivanti da IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 14/06/1975;



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

- Appezamento di terreno (SEMINATIVO), sito nel Comune di Massa Marittima - Podere Poggio Monchierino (GR);

- Identificativi catastali attuali:

Catasto Terreni del medesimo comune, **foglio 189, particella 178**, qualità Seminativo, classe 4°, superficie ha 00 are 36 ca 62, reddito dominicale Euro 2,84, reddito agrario Euro 3,78;

- Intestati attuali:

|

PROVENIENZA AL VENTENNIO:

Situazione dell'unità immobiliare:

- dal 10/04/2007:  
Catasto Terreni, Comune di Massa Marittima (GR), foglio 189, particella 178, qualità Seminativo, classe 4°, superficie ha 00 are 36 ca 62, reddito dominicale Euro 2,84, reddito agrario Euro 3,78, con dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 10/04/2007 - Protocollo n. GR0066268 - in atti dal 10/04/2007 (n. 66268.1/2007);
- situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 19/02/2007:  
Catasto Terreni, Comune di Massa Marittima (GR), foglio 189, particella 151, qualità Seminativo, classe 4°, superficie ha 00 are 72 ca 39, reddito dominicale Euro 5,61, reddito agrario Euro 7,48, con dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 19/02/2007 - Protocollo n. GR0024917 - in atti dal 19/02/2007 (n. 24917.1/2007);
- situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico:  
Catasto Terreni, Comune di Massa Marittima (GR), foglio 189, particella 58, qualità Seminativo, classe 4°, superficie ha 00 are 97 ca 10, reddito dominicale Lire 14.565, reddito agrario Lire 19.420, con dati derivanti da IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 14/06/1975;

Situazione degli intestati:

- dal 22/10/2007 intestata a

, diritti e oneri reali Proprietà

per 1/1 in regime di separazione dei beni, con dati derivanti da



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/10/2007 - Nota presentata con Modello Unico - in atti dal 06/11/2007 - Repertorio n. 31783 - Rogante: GRAZIOSI SERGIO - Sede: FOLLONICA - COMPRAVENDITA (n. 10463.1/2007);
- dal 10/04/2007 intestata a  
diritti e oneri reali Proprietà per  
1/1 fino al 22/10/2007, con dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 10/04/2007 - Protocollo n. GR0066268 - in atti dal 10/04/2007 (n. 66268.1/2007);
  - dal 19/02/2007 intestata a  
, diritti e oneri reali Proprietà per  
1/1 fino al 10/04/2007, con dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 19/02/2007 - Protocollo n. GR0024917 - in atti dal 19/02/2007 (n. 24917.1/2007);
  - dal 23/02/1999 intestata a  
diritti e oneri reali Proprietà per  
1/1 fino al 19/02/2007, con dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/02/1999 - Protocollo n. GR0077338 - Voltura in atti dal 27/07/2004 - Repertorio n. 15073 - Rogante: GRAZIOSI - Sede: FOLLONICA - Registrazione: UFFICIO REGISTRO - Sede: MASSA MARITTIMA - Volume 1 n. 178 del 05/03/1999 - COMPRAVENDITA (n. 3876.1/2004);
  - dal 23/02/1999 intestata a  
, diritti e oneri reali Proprietà per  
1000/1000 fino al 23/02/1999, con dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/02/1999 - Trascrizione in atti dal 16/03/1999 - Repertorio n. 15073 - Rogante: GRAZIOSI SERGIO - Sede: FOLLONICA (n. 2351.1/1999);
  - dal 18/12/1987 intestata a  
diritti e oneri reali fino al 23/02/1999, con dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/12/1987 - voltura in atti dal 16/09/1988 - Repertorio n. 10680 - Rogante: BALLARDINI - Sede: MILANO - Registrazione: AP - Sede: MILANO n. 25652 del 21/12/1987 (n. 1604.5/1988);



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

o dal 29/10/1984 intestata a

),  
diritti e oneri reali fino al 18/12/1987, con dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/10/1984 - voltura in atti dal 29/05/1987 - Repertorio n. 11356 - Rogante: DE FRANCHIS - Sede: ROMA - Registrazione: PU - Sede: ROMA n. 47086 del 15/11/1984 (n. 1495.1/1985);

o dall'impianto meccanografico intestata a

, diritti e oneri reali fino al 29/10/1984, con dati derivanti da IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 14/06/1975;

- Appezzamento di terreno (SEMINATIVO ARBORATO), sito nel Comune di Massa Marittima - Podere Poggio Monchierino (GR);

- Identificativi catastali attuali:

Catasto Terreni del medesimo comune, **foglio 189, particella 181**, qualità Seminativo Arborato, classe 3°, superficie ha 00 are 06 ca 72, reddito dominicale Euro 1,39, reddito agrario Euro 1,39;

- Intestati attuali:

PROVENIENZA AL VENTENNIO:

Situazione dell'unità immobiliare:

o dal 10/04/2007:

Catasto Terreni, Comune di Massa Marittima (GR), foglio 189, particella 181, qualità Seminativo Arborato, classe 3°, superficie ha 00 are 06 ca 72, reddito dominicale Euro 1,39, reddito agrario Euro 1,39, con dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 10/04/2007 - Protocollo n. GR0066268 - in atti dal 10/04/2007 (n. 66268.1/2007);

o situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 19/02/2007:

Catasto Terreni, Comune di Massa Marittima (GR), foglio 189, particella 157, qualità Seminativo Arborato, classe 3°, superficie ha 00 are 73 ca 98, reddito dominicale Euro 15,28, reddito agrario Euro 15,28, con dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 19/02/2007 - Protocollo n. GR0024917 - in atti dal



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

19/02/2007 (n. 24917.1/2007);

- situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico:

Catasto Terreni, Comune di Massa Marittima (GR), foglio 189, particella 90, qualità Seminativo Arborato, classe 3°, superficie ha 01 are 03 ca 00, reddito dominicale Lire 41.200, reddito agrario Lire 41.200, con dati derivanti da IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 14/06/1975;

Situazione degli intestati:

- dal 22/10/2007 intestata a

*[Nome]*, diritti e oneri reali Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, con dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/10/2007 - Nota presentata con Modello Unico - in atti dal 06/11/2007 - Repertorio n. 31783 - Rogante: GRAZIOSI SERGIO - Sede: FOLLONICA - COMPRAVENDITA (n. 10463.1/2007);

- dal 10/04/2007 intestata a

*[Nome]* diritti e oneri reali Proprietà per 1/1 fino al 22/10/2007, con dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 10/04/2007 - Protocollo n. GR0066268 - in atti dal 10/04/2007 (n. 66268.1/2007);

- dal 19/02/2007 intestata a

*[Nome]* diritti e oneri reali Proprietà per 1/1 fino al 10/04/2007, con dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 19/02/2007 - Protocollo n. GR0024917 - in atti dal 19/02/2007 (n. 24917.1/2007);

- dal 23/02/1999 intestata a

*[Nome]* diritti e oneri reali Proprietà per 1/1 fino al 19/02/2007, con dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/02/1999 - Protocollo n. GR0077338 - Voltura in atti dal 27/07/2004 - Repertorio n. 15073 - Rogante: GRAZIOSI - Sede: FOLLONICA - Registrazione: UFFICIO REGISTRO - Sede: MASSA MARITTIMA - Volume 1 n. 178 del 05/03/1999 - COMPRAVENDITA (n. 3876.1/2004);



**Esecuzione Immobiliare n. 137/2020**

- dal 23/02/1999 intestata a \_\_\_\_\_, diritti e oneri reali Proprietà per 1000/1000 fino al 23/02/1999, con dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/02/1999 - Trascrizione in atti dal 16/03/1999 - Repertorio n. 15073 - Rogante: GRAZIOSI SERGIO - Sede: FOLLONICA (n. 2351.1/1999);
- dal 18/12/1987 intestata a \_\_\_\_\_, diritti e oneri reali fino al 23/02/1999, con dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/12/1987 - voltura in atti dal 16/09/1988 - Repertorio n. 10680 - Rogante: BALLARDINI - Sede: MILANO - Registrazione: AP - Sede: MILANO n. 25652 del 21/12/1987 (n. 1604.5/1988);
- dal 29/10/1984 intestata a \_\_\_\_\_, diritti e oneri reali fino al 18/12/1987, con dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/10/1984 - voltura in atti dal 29/05/1987 - Repertorio n. 11356 - Rogante: DE FRANCHIS - Sede: ROMA - Registrazione: PU - Sede: ROMA n. 47086 del 15/11/1984 (n. 1495.1/1985);
- dall'impianto meccanografico intestata a \_\_\_\_\_, diritti e oneri reali fino al 29/10/1984, con dati derivanti da IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 14/06/1975;

- Appezamento di terreno (SEMINATIVO ARBORATO), sito nel Comune di Massa Marittima - Podere Poggio Monchierino (GR);
- Identificativi catastali attuali:  
Catasto Terreni del medesimo comune, **foglio 189, particella 182**, qualità Seminativo Arborato, classe 3°, superficie ha 00 are 28 ca 92, reddito dominicale Euro 5,97, reddito agrario Euro 5,97;
- Intestati attuali:



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

PROVENIENZA AL VENTENNIO:

Situazione dell'unità immobiliare:

- dal 10/04/2007:  
Catasto Terreni, Comune di Massa Marittima (GR), foglio 189, particella 182, qualità Seminativo Arborato, classe 3°, superficie ha 00 are 28 ca 92, reddito dominicale Euro 5,97, reddito agrario Euro 5,97, con dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 10/04/2007 - Protocollo n. GR0066268 - in atti dal 10/04/2007 (n. 66268.1/2007);
- situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 19/02/2007:  
Catasto Terreni, Comune di Massa Marittima (GR), foglio 189, particella 158, qualità Seminativo Arborato, classe 3°, superficie ha 00 are 29 ca 02, reddito dominicale Euro 6,00, reddito agrario Euro 6,00, con dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 19/02/2007 - Protocollo n. GR0024917 - in atti dal 19/02/2007 (n. 24917.1/2007);
- situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico:  
Catasto Terreni, Comune di Massa Marittima (GR), foglio 189, particella 90, qualità Seminativo Arborato, classe 3°, superficie ha 01 are 03 ca 00, reddito dominicale Lire 41.200, reddito agrario Lire 41.200, con dati derivanti da IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 14/06/1975;

Situazione degli intestati:

- dal 22/10/2007 intestata a \_\_\_\_\_, diritti e oneri reali Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, con dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/10/2007 - Nota presentata con Modello Unico - in atti dal 06/11/2007 - Repertorio n. 31783 - Rogante: GRAZIOSI SERGIO - Sede: FOLLONICA - COMPRAVENDITA (n. 10463.1/2007);
- dal 10/04/2007 intestata a \_\_\_\_\_, diritti e oneri reali Proprietà per 1/1 fino al 22/10/2007, con dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 10/04/2007 - Protocollo n. GR0066268 - in atti dal 10/04/2007 (n. 66268.1/2007);



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

- dal 19/02/2007 intestata a  
 , diritti e oneri reali Proprietà per  
 1/1 fino al 10/04/2007, con dati derivanti da FRAZIONAMENTO del  
 19/02/2007 - Protocollo n. GR0024917 - in atti dal 19/02/2007 (n.  
 24917.1/2007);
- dal 23/02/1999 intestata a  
 , diritti e oneri reali Proprietà per  
 1/1 fino al 19/02/2007, con dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO  
 PUBBLICO) del 23/02/1999 - Protocollo n. GR0077338 - Voltura in atti dal  
 27/07/2004 - Repertorio n. 15073 - Rogante: GRAZIOSI - Sede:  
 FOLLONICA - Registrazione: UFFICIO REGISTRO - Sede: MASSA  
 MARITTIMA - Volume 1 n. 178 del 05/03/1999 - COMPRAVENDITA (n.  
 3876.1/2004);
- dal 23/02/1999 intestata a  
 , diritti e oneri reali Proprietà per  
 1000/1000 fino al 23/02/1999, con dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO  
 PUBBLICO) del 23/02/1999 - Trascrizione in atti dal 16/03/1999 -  
 Repertorio n. 15073 - Rogante: GRAZIOSI SERGIO - Sede: FOLLONICA (n.  
 2351.1/1999);
- dal 18/12/1987 intestata a  
 , diritti e oneri reali fino al 23/02/1999, con dati derivanti da  
 ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/12/1987 - voltura in atti dal  
 16/09/1988 - Repertorio n. 10680 - Rogante: BALLARDINI - Sede:  
 MILANO - Registrazione: AP - Sede: MILANO n. 25652 del 21/12/1987 (n.  
 1604.5/1988);
- dal 29/10/1984 intestata a  
 ,  
 diritti e oneri reali fino al 18/12/1987, con dati derivanti da ISTRUMENTO  
 (ATTO PUBBLICO) del 29/10/1984 - voltura in atti dal 29/05/1987 -  
 Repertorio n. 11356 - Rogante: DE FRANCHIS - Sede: ROMA -  
 Registrazione: PU - Sede: ROMA n. 47086 del 15/11/1984 (n. 1495.1/1985);
- dall'impianto meccanografico intestata a  
 ,  
 diritti e oneri reali fino al  
 29/10/1984, con dati derivanti da IMPIANTO MECCANOGRAFICO del  
 14/06/1975;



---

Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

---

- Appezzamento di terreno (SEMINATIVO), sito nel Comune di Massa Marittima - Podere Poggio Monchierino (GR);

- Identificativi catastali attuali:

Catasto Terreni del medesimo comune, **foglio 189, particella 184**, qualità Seminativo, classe 4°, superficie ha 00 are 55 ca 52, reddito dominicale Euro 4,30, reddito agrario Euro 5,73;

- Intestati attuali:

PROVENIENZA AL VENTENNIO:

Situazione dell'unità immobiliare:

- dal 18/05/2007:

Catasto Terreni, Comune di Massa Marittima (GR), foglio 189, particella 184, qualità Seminativo, classe 4°, superficie ha 00 are 55 ca 52, reddito dominicale Euro 4,30, reddito agrario Euro 5,73, con dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 18/05/2007 - Protocollo n. GR0099226 - in atti dal 18/05/2007 (n. 99226.1/2007);

- dal 10/04/2007:

Catasto Terreni, Comune di Massa Marittima (GR), foglio 189, particella 177, qualità Seminativo, classe 4°, superficie ha 00 are 65 ca 12, reddito dominicale Euro 5,04, reddito agrario Euro 6,73, con dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 10/04/2007 - Protocollo n. GR0066268 - in atti dal 10/04/2007 (n. 66268.1/2007);

- situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 19/02/2007:

Catasto Terreni, Comune di Massa Marittima (GR), foglio 189, particella 150, qualità Seminativo, classe 4°, superficie ha 01 are 03 ca 75, reddito dominicale Euro 8,04, reddito agrario Euro 10,72, con dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 19/02/2007 - Protocollo n. GR0024917 - in atti dal 19/02/2007 (n. 24917.1/2007);

- dal 20/05/1999:

Catasto Terreni, Comune di Massa Marittima (GR), foglio 189, particella 56, qualità Seminativo, classe 4°, superficie ha 01 are 95 ca 60, reddito



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

dominicale Lire 29.340 (Euro 15,15), reddito agrario Lire 39.120 (Euro 20,20), con dati derivanti da VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 20/05/1999 - Modello 26 n. 1632/87 (n. 15.85/1999);

- o situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico:

Catasto Terreni, Comune di Massa Marittima (GR), foglio 189, particella 56, qualità Seminativo, classe 4°, superficie ha 01 are 86 ca 00, reddito dominicale Lire 27.900, reddito agrario Lire 37.200, con dati derivanti da IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 14/06/1975;

Situazione degli intestati:

- o dal 22/10/2007 intestata a

diritti e oneri reali Proprietà

per 1/1 in regime di separazione dei beni, con dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/10/2007 - Nota presentata con Modello Unico - in atti dal 06/11/2007 - Repertorio n. 31783 - Rogante: GRAZIOSI SERGIO - Sede: FOLLONICA - COMPRAVENDITA (n. 10463.1/2007);

- o dal 18/05/2007 intestata a

diritti e oneri reali Proprietà per

1/1 fino al 22/10/2007, con dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 18/05/2007 - Protocollo n. GR0099226 - in atti dal 18/05/2007 (n. 99226.1/2007);

- o dal 10/04/2007 intestata a

, diritti e oneri reali Proprietà per

1/1 fino al 22/10/2007, con dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 10/04/2007 - Protocollo n. GR0066268 - in atti dal 10/04/2007 (n. 66268.1/2007);

- o dal 19/02/2007 intestata a

1/1 fino al 10/04/2007, con dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 19/02/2007 - Protocollo n. GR0024917 - in atti dal 19/02/2007 (n. 24917.1/2007);

- o dal 23/02/1999 intestata a

diritti e oneri reali Proprietà per



**Esecuzione Immobiliare n. 137/2020**

1/1 fino al 19/02/2007, con dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/02/1999 - Protocollo n. GR0077338 - Voltura in atti dal 27/07/2004 - Repertorio n. 15073 - Rogante: GRAZIOSI - Sede: FOLLONICA - Registrazione: UFFICIO REGISTRO - Sede: MASSA MARITTIMA - Volume 1 n. 178 del 05/03/1999 - COMPRAVENDITA (n. 3876.1/2004);

o dal 23/02/1999 intestata a

, diritti e oneri reali Proprietà per

1000/1000 fino al 23/02/1999, con dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/02/1999 - Trascrizione in atti dal 16/03/1999 - Repertorio n. 15073 - Rogante: GRAZIOSI SERGIO - Sede: FOLLONICA (n. 2351.1/1999);

o dal 18/12/1987 intestata a

..

, diritti e oneri reali fino al 23/02/1999, con dati derivanti da

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/12/1987 - voltura in atti dal 16/09/1988 - Repertorio n. 10680 - Rogante: BALLARDINI - Sede: MILANO - Registrazione: AP - Sede: MILANO n. 25652 del 21/12/1987 (n. 1604.5/1988);

o dal 29/10/1984 intestata a

diritti e oneri reali fino al 18/12/1987, con dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/10/1984 - voltura in atti dal 29/05/1987 - Repertorio n. 11356 - Rogante: DE FRANCHIS - Sede: ROMA - Registrazione: PU - Sede: ROMA n. 47086 del 15/11/1984 (n. 1495.1/1985);

o dall'impianto meccanografico intestata a

, diritti e oneri reali fino al

29/10/1984, con dati derivanti da IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 14/06/1975;

- Appezamento di terreno (FABBRICATO URBANO DA ACCERTARE), sito nel Comune di Massa Marittima - Podere Poggio Monchierino (GR);

- Identificativi catastali attuali:

Catasto Terreni del medesimo comune, **foglio 189, particella 185**, qualità Fabbricato urbano da accertare, superficie ha 00 are 09 ca 60;



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

- Intestati attuali:

PROVENIENZA AL VENTENNIO:

Situazione dell'unità immobiliare:

- dal 06/06/2007:  
Catasto Terreni, Comune di Massa Marittima (GR), foglio 189, particella 185, qualità Fabbricato urbano da accertare, superficie ha 00 are 09 ca 60, con dati derivanti da VARIAZIONE D'UFFICIO del 06/06/2007 - Protocollo n. GR0110980 - in atti dal 06/06/2007 - ISTANZA PARTI 110980/07 (n. 7034.1/2007);
- dal 18/05/2007:  
Catasto Terreni, Comune di Massa Marittima (GR), foglio 189, particella 185, qualità Seminativo, classe 4°, superficie ha 00 are 09 ca 60, reddito dominicale Euro 0,74, reddito agrario Euro 0,99, con dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 18/05/2007 - Protocollo n. GR0099226 - in atti dal 18/05/2007 (n. 99226.1/2007);
- dal 10/04/2007:  
Catasto Terreni, Comune di Massa Marittima (GR), foglio 189, particella 177, qualità Seminativo, classe 4°, superficie ha 00 are 65 ca 12, reddito dominicale Euro 5,04, reddito agrario Euro 6,73, con dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 10/04/2007 - Protocollo n. GR0066268 - in atti dal 10/04/2007 (n. 66268.1/2007);
- situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 19/02/2007:  
Catasto Terreni, Comune di Massa Marittima (GR), foglio 189, particella 150, qualità Seminativo, classe 4°, superficie ha 01 are 03 ca 75, reddito dominicale Euro 8,04, reddito agrario Euro 10,72, con dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 19/02/2007 - Protocollo n. GR0024917 - in atti dal 19/02/2007 (n. 24917.1/2007);
- dal 20/05/1999:  
Catasto Terreni, Comune di Massa Marittima (GR), foglio 189, particella 56, qualità Seminativo, classe 4°, superficie ha 01 are 95 ca 60, reddito dominicale Lire 29.340 (Euro 15,15), reddito agrario Lire 39.120 (Euro 20,20), con dati derivanti da VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 20/05/1999 -



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

Modello 26 n. 1632/87 (n. 15.85/1999);

- o situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico:

Catasto Terreni, Comune di Massa Marittima (GR), foglio 189, particella 56, qualità Seminativo, classe 4°, superficie ha 01 are 86 ca 00, reddito dominicale Lire 27.900, reddito agrario Lire 37.200, con dati derivanti da IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 14/06/1975;

Situazione degli intestati:

- o dal 22/10/2007 intestata a

, diritti e oneri reali Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, con dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/10/2007 - Nota presentata con Modello Unico - in atti dal 06/11/2007 - Repertorio n. 31783 - Rogante: GRAZIOSI SERGIO - Sede: FOLLONICA - COMPRAVENDITA (n. 10464.1/2007);

- o dal 18/05/2007 intestata a

diritti e oneri reali Proprietà per 1/1 fino al 22/10/2007, con dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 18/05/2007 - Protocollo n. GR0099226 - in atti dal 18/05/2007 (n. 99226.1/2007);

- o dal 10/04/2007 intestata a

, diritti e oneri reali Proprietà per 1/1 fino al 18/05/2007, con dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 10/04/2007 - Protocollo n. GR0066268 - in atti dal 10/04/2007 (n. 66268.1/2007);

- o dal 19/02/2007 intestata a

, diritti e oneri reali Proprietà per 1/1 fino al 10/04/2007, con dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 19/02/2007 - Protocollo n. GR0024917 - in atti dal 19/02/2007 (n. 24917.1/2007);

- o dal 23/02/1999 intestata a

diritti e oneri reali Proprietà per 1/2 fino al 22/10/2007 e  
:  
diritti e oneri reali Proprietà per 1/2 fino al



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

- 22/10/2007, con dati derivanti da RETTIFICA D'INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 23/02/1999 - Protocollo n. GR0106778 - Voltura in atti dal 29/05/2007 - Repertorio n. 15073 - Rogante: GRAZIOSI - Sede: FOLLONICA - Registrazione: UFFICIO REGISTRO - Sede: MASSA MARITTIMA - n. 178 del 05/03/1999 - RETTIFICA TRASCRIPTA 2351/99 - ISTANZA PARTI 105094/07 (n. 105094.1/2007);
- o dal 23/02/1999 intestata a \_\_\_\_\_, diritti e oneri reali Proprietà per 1/1 fino al 19/02/2007, con dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/02/1999 - Protocollo n. GR0077338 - Voltura in atti dal 27/07/2004 - Repertorio n. 15073 - Rogante: GRAZIOSI - Sede: FOLLONICA - Registrazione: UFFICIO REGISTRO - Sede: MASSA MARITTIMA - Volume 1 n. 178 del 05/03/1999 - COMPRAVENDITA (n. 3876.1/2004);
  - o dal 23/02/1999 intestata a \_\_\_\_\_ 1  
\_\_\_\_\_ diritti e oneri reali Proprietà per 1000/1000 fino al 23/02/1999, con dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/02/1999 - Trascrizione in atti dal 16/03/1999 - Repertorio n. 15073 - Rogante: GRAZIOSI SERGIO - Sede: FOLLONICA (n. 2351.1/1999);
  - o dal 18/12/1987 intestata a \_\_\_\_\_ :  
\_\_\_\_\_, diritti e oneri reali fino al 23/02/1999, con dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/12/1987 - voltura in atti dal 16/09/1988 - Repertorio n. 10680 - Rogante: BALLARDINI - Sede: MILANO - Registrazione: AP - Sede: MILANO n. 25652 del 21/12/1987 (n. 1604.5/1988);
  - o dal 29/10/1984 intestata a \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ diritti e oneri reali fino al 18/12/1987, con dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/10/1984 - voltura in atti dal 29/05/1987 - Repertorio n. 11356 - Rogante: DE FRANCHIS - Sede: ROMA - Registrazione: PU - Sede: ROMA n. 47086 del 15/11/1984 (n. 1495.1/1985);
  - o dall'impianto meccanografico intestata a S \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, diritti e oneri reali fino al \_\_\_\_\_



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

29/10/1984, con dati derivanti da IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 14/06/1975;

- o Confini catastali attuali dell'intero appezzamento di terreno:
  - lato nord con appezzamento di terreno intestato a \_\_\_\_\_ (Catasto Fabbricati - foglio 189 - particella 170/175/166/179); lato est con appezzamento di terreno intestato a \_\_\_\_\_
  - lato sud con appezzamento di terreno intestato a \_\_\_\_\_ (Catasto Terreni - foglio 189 - particella 180/183/169/176);
  - lato ovest con appezzamento di terreno intestato a \_\_\_\_\_ (Catasto Terreni - foglio 189 - particella 176/173); salvo E. e se altri.

*(Vedi Documentazione Catastale "Allegato 1")*

### 3. QUESITO N. 3

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

#### 3.1 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO

I dati indicati nell'atto di pignoramento, di cui alla nota di trascrizione del 09/12/2020 n. 10971 del Registro Particolare e n. 15030 del Registro Generale, Atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto Repertorio n. 1606 del 10/11/2020, in favore della **BANCA DI CREDITO COOP. DI CASTAGNETO CARDUCCI SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI** (C.F.: 00149160491) contro

\_\_\_\_\_, individuano gli immobili correttamente e consentono la sua univoca identificazione.



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

**4. QUESITO N. 4**

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

**4.1 COMPARAZIONE SITUAZIONE CATASTALE - STATO DEI LUOGHI**

- Unità immobiliare (MAGAZZINO), sita nel Comune di Follonica (GR), Via del Turismo n. 379 - Follonica Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 22, particella 408, sub 1**, zona censuaria 1, cat. C/2, classe 3°, consistenza 258 mq., rendita Euro 799,47, Piano Terra;

Confrontando la situazione catastale dell'unità immobiliare sopra indicata, oggetto della presente procedura, così come risulta in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva l'esattezza degli identificativi e dei soggetti intestatari dell'unità immobiliare.

Per quanto concerne la corrispondenza planimetrica si sono riscontrate difformità tra lo stato attuale dei luoghi e lo stato rappresentato riguardanti la diversa distribuzione degli spazi interni e realizzazione ex novo di un piano primo soppalcato (di superficie sensibilmente ridotta rispetto al piano terra) posto all'interno dell'involucro edilizio e quindi senza aumento della volumetria assentita. Nel suddetto piano primo è stata realizzata una zona soppalcata che si affaccia sul vuoto interno al magazzino e due vani destinati ad ufficio, il tutto a servizio dell'immobile assentito.

Rilevate le difformità dell'unità immobiliare di cui sopra, si precisa che le stesse non ne pregiudicano la vendibilità, pertanto in questa sede non si procede a rettifica catastale, ritenendo che lo stato di attuale irregolarità sia superabile dall'eventuale futuro aggiudicatario del bene. Per la presentazione della variazione catastale all'Agenzia del Territorio tramite procedura DOCFA (Catasto Fabbricati), dovranno essere considerate e conteggiate le spese vive e le spese tecniche per la predisposizione della pratica, il tutto fatta salva ogni diversa determinazione sotto il profilo urbanistico/edilizio.

\*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*



---

Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

- Unità immobiliare (NEGOZIO), sita nel Comune di Follonica (GR), Via IV Novembre n. 7/9 – Follonica Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 25, particella 147, sub 26**, zona censuaria 1, cat. C/1, classe 10°, consistenza 106 mq., rendita Euro 5.999,99, Piano Terra;

Confrontando la situazione catastale dell'unità immobiliare sopra indicata, oggetto della presente procedura, così come risulta in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva l'esattezza degli identificativi e dei soggetti intestatari dell'unità immobiliare.

Per quanto concerne la corrispondenza planimetrica si sono riscontrate difformità tra lo stato attuale dei luoghi e lo stato rappresentato riguardanti la modifica prospettica della porta finestra dei vani ripostiglio/retro negozio e lievi modifiche alla distribuzione degli spazi interni

Rilevate le difformità dell'unità immobiliare di cui sopra, si precisa che le stesse non ne pregiudicano la vendibilità, pertanto in questa sede non si procede a rettifica catastale, ritenendo che lo stato di attuale irregolarità sia superabile dall'eventuale futuro aggiudicatario del bene. Per la presentazione della variazione catastale all'Agenzia del Territorio tramite procedura DOCFA (Catasto Fabbricati), dovranno essere considerate e conteggiate le spese vive e le spese tecniche per la predisposizione della pratica, il tutto fatta salva ogni diversa determinazione sotto il profilo urbanistico/edilizio.

*(Vedi Elaborati Grafici - Rilievo e Stato Sovrapposto "Allegato 3 e 4")*



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

**5. QUESITO N. 5**

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

**5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE**

- Unità immobiliare (MAGAZZINO), sita nel Comune di Follonica (GR), Via del Turismo n. 379 - Follonica Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 22, particella 408, sub 1**, zona censuaria 1, cat. C/2, classe 3°, consistenza 258 mq., rendita Euro 799,47, Piano Terra;

Effettuate le opportune indagini, esaminati il Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico (approvato per stralci con Delibera C.C. n. 52 del 10/10/2010, approvazione definitiva con Delibera C.C. n. 30 del 10/06/2011, Variante 1° approvata con Delibera C.C. n. 11 del 31/05/2012, Variante n. 2 approvata con Delibera C.C. n. 7 del 05/03/2013, Variante n. 4 approvata con Delibera C.C. n. 47 del 06/10/2014 e Variante n. 7 Approvata con D.C.C. n. 52 del 30 ottobre 2017), nonché il Regolamento Edilizio Comunale (Approvato con D.C.C. n. 22 del 05/05/2020), vigenti sul territorio comunale di Follonica, si rileva che la proprietà di cui trattasi viene individuata nella Tavola 1 (Inquadramento Generale) del Regolamento Urbanistico come DISCIPLINA DELLE AREE URBANE - ISOLATI PRODUTTIVI normata dall'art. 130 e art. 134 delle Norme Tecniche d'Attuazione che così recitano:

**ART. 130 - CLASSIFICAZIONE DEGLI ISOLATI DELL'AREA URBANA: DISPOSIZIONI GENERALI, CONTENUTI E FINALITÀ.**

1. Il Regolamento Urbanistico, sulla base di una campagna di rilevazione degli isolati presenti nell'area urbana della città - condotta in conformità con gli indirizzi e le prescrizioni contenute nelle norme del Piano Strutturale - definisce la classificazione di porzioni di territorio riconosciuti come isolati morfologicamente definiti, che costituiscono una precisa regola edificatoria della città.

In alcuni casi sono stati perimetrali gli isolati impropri e/o incompleti, a causa del disordine dell'edificato, con il fine anche tramite le prescrizioni normative di perseguire il riordino urbanistico e insediativo di parti più irregolari e sfrangiate della città.



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

Tali isolati, articolati in diverse classi, sono costituiti da singoli edifici, complessi edilizi, e consistenze edilizie in genere, sulla base della valutazione combinata della qualità architettonica, delle valenze storico-testimoniali, delle caratteristiche morfo-tipologiche delle costruzioni, singole o aggregate, nonché del loro rapporto con il contesto di riferimento.

La documentazione di analisi di supporto alla classificazione è contenuta nel quadro conoscitivo denominato "Schedatura degli isolati".

#### **ART. 134 - ISOLATI PRODUTTIVI.**

1. Nei 'tessuti produttivi' sono individuati gli ambiti denominati:

- A) "Isolati produttivi";
- B) "isolati produttivi di riqualificazione".

A) Isolati produttivi:

2. Negli isolati produttivi sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività industriali o artigianali, con i rispettivi uffici;
- attività terziarie/direzionali;
- laboratori di ricerca con i rispettivi uffici;
- commercio al dettaglio e di piccola distribuzione, limitatamente agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture di vendita;
- pubblici esercizi;
- attività pubbliche o di interesse pubblico.

3. Sono altresì ammesse le seguenti attività o destinazioni d'uso:

- stoccaggio e deposito di merci e/o materiali (all'aperto o al coperto), con i rispettivi uffici;
- attività private di servizio alla persona;
- esposizione e commercializzazione di merci e materiali ingombranti (autoveicoli, motoveicoli, natanti, macchine agricole, arredi e attrezzature da giardino, etc.), con i rispettivi uffici;
- spazi espositivi.

4. Negli "Isolati produttivi" non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza;
- grande e media distribuzione del settore alimentare;
- produzione industriale con processi di lavorazione a rischio di nocività.



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

5. Sono fatte salve le eventuali specificazioni, articolazioni, limitazioni e/o disposizioni contenute nella "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" delle presenti norme relativamente alle destinazioni d'uso e/o forme di utilizzazione previste dai precedenti punti 1 e 2.

Gli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle elencate ai precedenti punti 1 e 2 possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

Per gli edifici legittimi con destinazione prevalente diversa dall'artigianale/industriale, di cui sia comprovata la storicità dal catasto d'impianto e, nel rispetto di quanto al presente articolo, sono ammesse le categorie di intervento fino alla Ristrutturazione edilizia 'R2' art. 25 delle presenti norme ed il cambio di destinazione d'uso verso la destinazione prevalente.

Per le attività di stoccaggio, deposito, commercio all'ingrosso e al dettaglio, l'efficacia del titolo abilitativo è condizionata all'esistenza di idonea viabilità di accesso al lotto.

Nei limiti dei dimensionamenti consentiti possono essere ricavati spazi per portierato e sorveglianza a servizio delle attività insediate, nella misura strettamente necessaria. Tali spazi non possono costituire unità immobiliari autonome.

Lo spazio di portierato e sorveglianza a servizio delle attività insediate è definito quale alloggio di servizio legato da vincolo pertinenziale, avente la superficie utile lorda compresa fra un minimo di 65 mq. e un massimo di 120 mq, per ogni lotto urbanistico di riferimento a prescindere dalla SUL produttiva esistente. Si precisa che il lotto urbanistico di riferimento è quello risultante dai titoli abilitativi precedentemente rilasciati.

Si precisa altresì che fra l'attività produttiva e l'alloggio di servizio deve essere costituito specifico vincolo pertinenziale registrato e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari a spese del richiedente e a cura del Comune. Il vincolo pertinenziale deve precisare che gli alloggi di servizio realizzati ai sensi del presente comma non possono essere ceduti separatamente dall'attività produttiva alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione sono nulli.



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

Fra le attività di interesse pubblico ammesse sono comprese anche le associazioni onlus di volontariato, che potranno prevedere, nell'ambito del servizio svolto, la possibilità di organizzare degli spazi all'interno della struttura, da riservare a pernottamento temporaneo alle persone assistite e in difficoltà.

6. Sugli edifici e/o complessi edilizi all'interno degli isolati produttivi sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3', R4;
- ampliamenti dei fabbricati esistenti in lotti non saturi fino al raggiungimento dell'indice fondiario di copertura (Rc) massimo del 40%;
- sostituzione edilizia e altri interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati dalle vigenti norme statali e regionali, anche comprensivi di incremento volumetrico una tantum massimo del 10% della superficie utile lorda (Sul) legittima, nel rispetto delle disposizioni sotto specificate.

Gli edifici e/o complessi edilizi all'interno degli isolati produttivi sono suscettibili di incrementi volumetrici esclusivamente nel seguente caso:

- per consentire una riorganizzazione morfologica funzionale atta a ristabilire un riallineamento di fronti, una maggior superficie libera nel lotto di pertinenza e all'integrazione di funzione amministrative a quelle produttive.

In questo caso l'intervento deve obbligatoriamente riguardare l'intero lotto con il soddisfacimento al suo interno degli standards edilizi.

L'intervento è assoggettato a Piano Unitario e possono essere disposti dal Consiglio Comunale appositi incentivi economici o forme di detassazione, anche mediante riduzione degli oneri di urbanizzazione dovuti.

L'entità, i requisiti e le casistiche per l'applicazione di tali incentivi sono disposte con apposito provvedimento consiliare a cui seguirà atto d'obbligo con la parte finalizzato anche al mantenimento delle destinazioni d'uso conseguite

7. Sugli edifici e/o complessi edilizi all'interno degli isolati produttivi sono comunque consentiti:

- l'accorpamento delle unità immobiliari;



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

- la realizzazione di scantinati e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio, con possibilità di eccedere la sagoma della proiezione dell'edificio entro il limite massimo del 20% della superficie utile lorda del piano interrato o seminterrato di riferimento.

8. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, nonché le addizioni funzionali o volumetriche eventualmente consentite, da eseguirsi sugli edifici e/o complessi edilizi di cui al presente articolo, perseguono per quanto possibile il miglioramento qualitativo dei medesimi dal punto di vista architettonico e funzionale.

Tali interventi concorrono per quanto possibile alla riqualificazione o alla valorizzazione dello spazio pubblico.

9. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia, nonché gli interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati dalle vigenti norme statali e regionali (anche comprensivi di incremento volumetrico una tantum, ove consentito):

- comportano una adeguata qualificazione architettonica dell'edificio, ed in particolare dei prospetti;
- rivolti agli spazi pubblici, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea;
- devono determinare il miglioramento dei livelli prestazionali dell'intero organismo edilizio dal punto di vista della sicurezza antisismica, del contenimento dei consumi energetici, dell'abbattimento delle barriere architettoniche etc.;
- contribuiscono alla valorizzazione o alla riqualificazione dello spazio pubblico, anche attraverso la caratterizzazione o riconfigurazione delle aree di pertinenza dell'edificio.

10. Fermo restando il rispetto delle disposizioni sopra elencate, per gli interventi urbanistico-edilizi di seguito elencati è prescritto il rispetto delle condizioni e dei parametri di cui ai successivi punti 11 e 12;

a) incremento del numero di unità immobiliari, nei limiti specificati al successivo punto 11;



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

- b) pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione estetico-architettonica;
- c) realizzazione di autorimesse pertinenziali interrato, senza limiti di superficie (Snr), anche fuori della proiezione dell'edificio e/o complesso edilizio;
- d) realizzazione di volumi secondari (VS) di pertinenza fuori terra (locali di servizio, tettoie, volumi tecnici, autorimesse, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti;
- e) realizzazione di volumi tecnici interrati;
- f) interventi urbanistico-edilizi su consistenze legittime esistenti - volumi secondari (VS) e/o 'edifici e manufatti a trasformabilità limitata' (TL) - nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt.128 e 129;
- g) sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.

Gli interventi di cui sopra sono attuati con criteri e tecniche costruttive che garantiscono un corretto inserimento nel contesto di riferimento e contribuiscono alla riqualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali interessate, anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico. Ove la superficie permeabile di pertinenza (Spp) legittimamente esistente sia inferiore al 25% tali interventi non devono determinare riduzione della Spp medesima.

Per favorire la realizzazione di interventi comportanti la creazione di autorimesse pertinenziali interrate possono essere disposti dal Consiglio Comunale appositi incentivi economici o forme di detassazione, anche mediante riduzione degli oneri di urbanizzazione dovuti. L'entità, i requisiti e le casistiche per l'applicazione di tali incentivi sono disposte con apposito provvedimento consiliare.

11. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti artigianali devono in ogni caso garantire il rispetto delle seguenti condizioni:

- a) le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute:
  - in ragione della superficie utile lorda (Sul) ricostruita, negli interventi comportanti demolizione e ricostruzione (parziale o totale) delle consistenze edilizie esistenti. In caso di parziale demolizione e ricostruzione, sulla porzione residua deve essere verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario;



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

- in ragione della superficie utile lorda (Sul) aggiuntiva, negli interventi di ristrutturazione edilizia o negli ampliamenti da realizzarsi mediante ampliamento volumetrico. Sulla porzione residua deve essere altresì verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario;
  - in ragione della superficie utile lorda (Sul) interessata, negli interventi comportanti modifica della destinazione d'uso. Sulla porzione residua deve essere verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario;
- b) l'inserimento di esercizi commerciali o di attività ad essi assimilate comporta il reperimento delle dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione.

12. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti artigianali devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri:

- Rapporto di copertura: Rc max 50%;
- Altezza massima: Hmax ml 10,00;
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros max 50%.

Per quanto riguarda le distanze minime tra fabbricati e le distanze minime dai confini, si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 11, comma 18, art. 13 comma 4, e art. 14 comma 2, delle presenti norme.

E' permessa un'altezza maggiore di quella sopra indicata per attrezzature tecnologiche, magazzini a gestione automatizzata, e per gli altri speciali impianti necessari alle attività produttive.

13. Sono ammessi interventi di completamento dei lotti liberi, con la realizzazione di nuove costruzioni, nel rispetto di quanto riportato nelle relative Schede di Indirizzo in Allegato A.

B) Isolati produttivi di riqualificazione.

1. Nei 'tessuti produttivi' sono individuati gli ambiti denominati "Isolati produttivi di riqualificazione". Tali aree sono state individuate per la loro morfologia e soprattutto per la loro localizzazione frontale rispetto alla Via Aurelia.

La disciplina riferita alle aree di cui sopra è definita da quanto riportato:

- nei commi precedenti del presente articolo, con la precisazione che in caso di sostituzione edilizia e altri interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati dalle vigenti norme statali e regionali, l'incremento volumetrico una tantum massimo è pari al 15% della superficie utile lorda (Sul) legittima.



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

- al successivo Art. 139 in relazione al raggiungimento degli obiettivi di qualità edilizia, urbanistica e della sostenibilità ambientale che deve attuarsi attraverso un sistema di progettazione e verifica di tipo prestazionale.

Inoltre la proprietà di cui trattasi viene individuata nella Tavola 2 (Disciplina Dei Suoli e Degli Insediamenti) del Regolamento Urbanistico come DISCIPLINA DELLE AREE - TESSUTI CON FUNZIONI PREVALENTEMENTE ARTIGIANALE (TA) normata dall'art. 139 delle Norme Tecniche d'Attuazione che così recita:

**ART. 139 -TESSUTI CON FUNZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA.**

1. Sono le parti dei tessuti insediativi a carattere produttivo artigianale, in prevalenza realizzate nel corso degli anni '60 e '70 del XX secolo, nelle quali alle tipologie edilizie destinate alla produzione industriale ma prevalentemente artigianale, dove fanno da complemento in misura significativa edifici per uffici e/o unità immobiliari ad uso residenziale, in genere utilizzate dalla famiglia del titolare dell'azienda insediata, a cui recentemente nei lotti liberi si sono aggiunti complessi indipendenti ad uso residenziale e/o uffici.

Comprendono in genere edifici di scarsa qualità estetica e costruttiva fra loro disomogenei.

Si riscontra la mancanza di attività terziarie, pubblici esercizi, attività artigianali e di servizio.

I tessuti con funzione prevalentemente produttiva di cui al presente articolo, sono individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R. in scala 1:2.000, così come le specifiche porzioni dei tessuti produttivi di tipo promiscuo, sono identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R. in scala 1:2.000.

2. All'interno dei 'tessuti con funzione prevalentemente produttiva' sono individuati due classi di isolati: "isolati produttivi" e "isolati produttivi di riqualificazione".

3. All'interno dei tessuti con funzione prevalentemente produttiva gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono essenzialmente finalizzati:

- al miglioramento degli equilibri insediativi;



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

- alla riqualificazione degli assetti insediativi e degli spazi pubblici, anche mediante miglioramento dei valori estetici e dei livelli prestazionali dei singoli edifici e/o complessi edilizi, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea;
- a determinare una maggiore integrazione con i tessuti adiacenti o limitrofi, consentendo l'insediamento di attività complementari alla produzione compatibili con la residenza e l'artigianato.

4. Le singole attività private di pubblico esercizio di somministrazione alimenti e bevande possono installare, sulle aree private di proprietà o su aree private di terzi sulle quali le singole attività possiedono idoneo titolo, gazebo di tipologia indicata all'art.30 delle presenti norme e della superficie massima di 24,50 mq, pari cioè a due moduli della dimensione lineare di 3,50 ml x 7,00 ml.

In alternativa al gazebo, per particolari condizioni di morfologia delle aree di pertinenza e del fabbricato, è ammessa la realizzazione di tettoie o porticati, aperti su tre lati, ancorate al fabbricato principale e della superficie massima di 24,50 mq.

Le superfici attinenti ai gazebo, tettoie o porticati, devono essere utilizzate solo ed esclusivamente per il posizionamento di tavoli e sedie, finalizzati all'ospitalità dei clienti.

Sono altresì consentite una tantum addizioni funzionali per l'ampliamento di pubblici esercizi o di esercizi commerciali di vicinato, legittimamente insediati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, a condizione che:

- l'incremento complessivo non superi i mq 36,00 di superficie utile lorda (Sul) per edificio;
- non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme per i singoli tessuti.

Le addizioni funzionali di cui trattasi sono da intendersi aggiuntive agli incrementi volumetrici una tantum ammessi.

5. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dalle presenti norme sulla base della classificazione degli isolati ad essi attribuita.

Tali interventi devono essere finalizzati al perseguimento di edilizia sostenibile con caratteri di qualità dello spazio fisico e dell'ambiente, rispettando i principi di ecoefficienza e di ecocompatibilità.



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

Le valutazioni dei progetti e la loro rispondenza ai principi della Edilizia sostenibile sono effettuate sulla base delle Linee Guida regionali di cui alla Delibera GRT n.322 del 28.02.2005 e alla delib. GRT n.218 del 03.04.2006 e alle loro successive modifiche ed integrazioni secondo il sistema di valutazione in esse contenuto.

In particolare, il raggiungimento degli obiettivi di qualità edilizia, urbanistica e sostenibilità ambientale deve attuarsi attraverso un sistema di progettazione e verifica di tipo prestazionali che, previo parere della competente A.S.L. e del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, potrà derogare dai parametri fissati per le altezze dei vani commerciali e per l'aero-illuminazione degli medesimi.

Le opere edilizie devono rispondere a specifici requisiti secondo parametri oggettivi e misurabili, in base ai quali verranno verificati i livelli di prestazione delle stesse.

**Inoltre ricade nella:**

- Tav. A - Carta della Pericolosità Geomorfologica come "AREE URBANIZZATE NON RILEVATE";
- Tav. B - Carta della Pericolosità Idraulica come "CLASSE DI PERICOLOSITÀ II";
- Tav. C - Carta della Vulnerabilità delle Falde come "AREE URBANIZZATE NON RILEVATE";

(Il tutto fatto salvo Errori e/o Omissioni)

\*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*

- Unità immobiliare (NEGOZIO), sita nel Comune di Follonica (GR), Via IV Novembre n. 7/9 - Follonica Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 25, particella 147, sub 26**, zona censuaria 1, cat. C/1, classe 10°, consistenza 106 mq., rendita Euro 5.999,99, Piano Terra;

Effettuate le opportune indagini, esaminati il Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico (approvato per stralci con Delibera C.C. n. 52 del 10/10/2010, approvazione definitiva con Delibera C.C. n. 30 del 10/06/2011, Variante 1° approvata con Delibera C.C. n. 11 del 31/05/2012, Variante n. 2 approvata con Delibera C.C. n. 7 del 05/03/2013, Variante n. 4 approvata con Delibera C.C. n.



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

47 del 06/10/2014 e Variante n. 7 Approvata con D.C.C. n. 52 del 30 ottobre 2017), nonché il Regolamento Edilizio Comunale (Approvato con D.C.C. n. 22 del 05/05/2020), vigenti sul territorio comunale di Follonica, si rileva che la proprietà di cui trattasi viene individuata nella Tavola 1 (Inquadramento Generale) del Regolamento Urbanistico come DISCIPLINA DELLE AREE URBANE - LUOGO A STATUTO SPECIALE DEL CENTRO URBANO DEL QUARTIERE DI SENZUNO E DELLE BARACCHE normata dall'art. 57 delle Norme Tecniche d'Attuazione che così recitano:

**ART.57 - LUOGO A STATUTO SPECIALE DEL CENTRO URBANO DEL QUARTIERE DI SENZUNO E DELLE BARACCHE.**

1.Sono i luoghi che costituiscono il nucleo centrale del Comune di Follonica che comprendono, oltre alla vasta area della "città storica", anche l'area del quartiere storico di Senz'uno e delle "baracche" sul mare.

2.La definizione delle norme, attraverso individuazione della articolazione dei tessuti e delle classi dei fabbricati ha tenuto conto di quanto riportato all'art. 60 delle norme del Piano Strutturale, assumendo i principi e gli obiettivi delle precedenti varianti agli strumenti urbanistici con particolare riferimento alla variante al centro urbano di cui ex art.5 della L.R.T.59/80, al piano particolareggiato per la fascia costiera (Ambiti delle baracche), alla variante per gli arenili e per il quartiere di Senzuno.

3.Le presenti norme ammettono, soltanto per le aree e per i fabbricati non individuati quale "valore" dal quadro conoscitivo del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico, interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica. In tale ultima ipotesi anche con eventuale possibilità di addizioni volumetriche e di completa sostituzione dell'esistente tessuto urbanistico ed edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi che prevedano la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Gli interventi ammessi sui fabbricati e sui tessuti, sono riportati in dettaglio nel Titolo VII e Titolo VIII delle presenti norme.

4. Nell'area di levante, limitatamente all'edificato fronte arenile di Via Spiaggia di levante ("baracche"), i fabbricati dovranno mantenere l'ingombro massimo lato viabilità e pineta non inferiore a quello attualmente esistente. Sono ammesse deroghe, al fine di adeguamenti igienico sanitari o per il superamento delle barriere architettoniche o per l'apposizione delle recinzioni, alla



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

condizione obbligatoria di mantenersi all'interno del filo fisso evidenziato nella Tav. 5.

Inoltre la proprietà di cui trattasi viene individuata nella Tavola 2 (Disciplina Dei Suoli e Degli Insediamenti) del Regolamento Urbanistico come TESSUTI STORICI ED EDIFICI SPARSI STORICIZZATI normata dall'art. 139 delle Norme Tecniche d'Attuazione che così recita:

**ART. 135 - TESSUTI STORICI ED EDIFICI SPARSI STORICIZZATI.**

1. Sono le parti delle aree urbane, in cui prevale una edificazione di epoca preindustriale comunque risalente ad epoca antecedente alla II Guerra Mondiale o comunque una edificazione morfologicamente integrata e contigua a quella storica di impianto.

Esprimono qualità storico-testimoniali, caratterizzate dalla coerenza generale dell'impianto insediativo nelle sue configurazioni principali relative al rapporto con la trama viaria e con lo spazio pubblico.

I 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati', individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R. in scala 1:2.000, comprendono tutti gli edifici e complessi edilizi di interesse architettonico o storico-testimoniale, disciplinati dalle norme di classificazione del patrimonio edilizio.

Nelle aree centrali essi definiscono altresì spazi pubblici costituenti componente fondamentale ed identitaria degli insediamenti esistenti, nonché sede privilegiata delle relazioni sociali, culturali ed economiche della comunità locale.

Gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono pertanto essenzialmente finalizzati alla conservazione e valorizzazione:

- degli elementi caratterizzanti gli assetti morfologici e tipologici del patrimonio edilizio esistente;
- della configurazione e degli elementi costitutivi e qualificanti dello spazio pubblico.

In particolare gli "edifici sparsi storicizzati" individuati, con le aree di pertinenza, nella Tavola 2 con la sigla TS, posti lungo la direttrice della SP 152 "Vecchia Aurelia" e della linea ferroviaria, rientrano nella Classe 3 di cui all'Art. 120 le cui disposizioni sono pertanto vincolanti.



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

2. Ove compatibili con le norme di classificazione del patrimonio edilizio esistente, nei 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati', e nel pieno rispetto della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni", sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza
- attività artigianali di servizio in funzione della residenza
- attività turistico-ricettive
- ospitalità extralberghiera
- attività terziarie/ direzionali
- attività private di servizio alla persona
- commercio al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato
- pubblici esercizi

3. Sono altresì consentite, le attività pubbliche o di interesse pubblico.

4. Sono altresì fatte salve le eventuali specificazioni, articolazioni, limitazioni e/o disposizioni contenute nella "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" delle presenti norme.

Gli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle sopra elencate possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

5. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dalle presenti norme sulla base della classificazione ad essi attribuita.

Tali interventi devono essere finalizzati al perseguimento di edilizia sostenibile con caratteri di qualità dello spazio fisico e dell'ambiente, rispettando i principi di ecoefficienza e di ecocompatibilità.

Le valutazioni dei progetti e la loro rispondenza ai principi della Edilizia sostenibile sono effettuate sulla base delle Linee Guida regionali di cui alla Delibera GRT n.322 del 28.02.2005 e alla delib. GRT n.218 del 03.04.2006 e alle loro successive modifiche ed integrazioni secondo il sistema di valutazione in esse contenuto.

In particolare, il raggiungimento degli obiettivi di qualità edilizia, urbanistica e sostenibilità ambientale deve attuarsi attraverso un sistema di progettazione e verifica di tipo prestazionale.



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

Le opere edilizie devono rispondere a specifici requisiti secondo parametri oggettivi e misurabili, in base ai quali verranno verificati i livelli di prestazione delle stesse.

Gli interventi di trasformazione riferiti agli edifici ricadenti all'interno dei 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati' garantiscono:

- il rispetto delle regole insediative consolidate nel contesto storicizzato di riferimento (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti sugli spazi pubblici, etc.);
- l'eliminazione degli elementi di incoerenza o disarmonia eventualmente presenti.

6. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle presenti norme per le fattispecie in esso disciplinate, nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi ricadenti nei 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati' sono altresì consentiti, nel rispetto dei parametri di cui al successivo punto 8, i seguenti interventi:

**a)** interventi urbanistico-edilizi su consistenze legittime esistenti - volumi secondari (VS) e/o 'edifici e manufatti a trasformabilità limitata' (TL) - nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 128 e 129;

**b)** realizzazione di volumi secondari (VS) di pertinenza fuori terra (autorimesse, ripostigli esterni, locali di servizio, tettoie, volumi tecnici, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti, a condizione che i nuovi manufatti abbiano altezza utile interna non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto, e siano privi dei requisiti igienico-sanitari per la permanenza continuativa di persone.

Non è consentita la realizzazione di intercapedini sotto la copertura;

**c)** Le singole attività private di pubblico esercizio di somministrazione alimenti e bevande, possono installare sulle aree private di proprietà o su aree private di terzi sulle quali le singole attività possiedono idoneo titolo:

i. gazebo, tettoie e porticati aperti su tre lati, nel rispetto di quanto indicato all'art. 30 delle presenti norme.

Le superfici attinenti ai gazebo, tettoie o porticati, devono essere utilizzate solo ed esclusivamente per il posizionamento di tavolini e sedie, finalizzati all'ospitalità dei clienti.

**d)** realizzazione di cantine e volumi tecnici interrati o seminterrati fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento; con possibilità di eccedere la



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

sagoma della proiezione dell'edificio entro il limite massimo del 20% della superficie utile lorda del piano interrato o seminterrato di riferimento.

**e)** realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate, senza limiti di superficie (Snr), fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento; La realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate, senza limiti di superficie (Snr), fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento; nel rispetto del mantenimento, nel lotto di riferimento, della percentuale pari al 30% di superficie permeabile di pertinenza. Tali autorimesse pertinenziali dovranno essere a servizio di edifici localizzati nell'isolato o isolati limitrofi e destinate a pertinenza delle singole unità immobiliari. Non potranno essere cedute separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale ai sensi della legge 122/89 art. 9 comma 5, ciò dovrà essere documentato con specifico atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto. E' obbligatorio prevedere alla sistemazione esterna, a piazza e/o giardino, delle aree oggetto di intervento. A tal fine, le istanze finalizzate all'ottenimento del titolo abilitativo, dovranno essere corredate da una progettazione completa e dettagliata del lotto di riferimento che evidenzii in particolare, i punti di ingresso e uscita della rampe, le eventuali interferenze con la viabilità preesistente, le sistemazioni esterne, gli elementi di arredo urbano.

Dovrà essere particolarmente curata la sistemazioni a verde, anche in caso di realizzazione di parcheggi pertinenziali a raso, riportando nel dettaglio le pavimentazioni utilizzate, l'inserimento dei cancelli, recinzioni e arredi fissi in genere.

**f)** sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere. I parcheggi pertinenziali possono essere dotati di copertura costituita da elementi portanti in ferro o legno e telo ombreggiante. Gli accessi in ingresso e in uscita da tali aree dovranno essere coerenti con il sistema della viabilità preesistente e non potranno comportare modifiche alla viabilità comunale.

Gli interventi di cui sopra devono garantire - per caratteri morfotipologici, tecniche costruttive e materiali usati - un corretto inserimento nel contesto storicizzato di riferimento. Per gli interventi di cui alle lett.c) e d) deve essere garantito il ripristino degli impianti arborei esistenti e comunque la sistemazione a verde della copertura, se preesistente.



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

I relativi progetti prendono in considerazione l'intera area di pertinenza dell'edificio o complesso edilizio di riferimento. Ove la superficie permeabile di pertinenza (Spp) legittimamente esistente sia inferiore al 25% tali interventi non devono determinare riduzione della Spp medesima.

7.All'interno dei 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati' non è consentita la realizzazione di impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione.

8.Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati' devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri:

- Rapporto di copertura: Rc max 60%
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros max 75%

Per quanto riguarda le distanze minime tra fabbricati e le distanze minime dai confini, si rinvia alle disposizioni delle presenti norme.

Per le destinazioni d'uso ricettivo, esclusivamente alberghi e pensioni, anche in deroga ai parametri di Rapporto di Copertura e Rapporto di occupazione del sottosuolo, sono ammessi ampliamenti una tantum fino al massimo del 10% del volume esistente finalizzati a migliorare la qualità ricettiva, i servizi alla struttura ricettiva, il contenimento energetico, l'adeguamento igienico sanitario e sismico dei fabbricati esistenti. In tal caso dovrà essere presentato specifico atto d'obbligo debitamente trascritto e registrato che impegni il proprietario per se ed aventi causa a non modificare la destinazione turistica ricettiva dell'immobile per 20 anni.

Sono altresì consentite una tantum addizioni funzionali per l'ampliamento di pubblici esercizi o di esercizi commerciali di vicinato, legittimamente insediati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, a condizione che:

- l'incremento complessivo non superi i mq **36,00** di superficie utile lorda (Sul) per edificio;
- non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme per i singoli tessuti.

Le addizioni funzionali di cui trattasi sono da intendersi aggiuntive agli incrementi volumetrici una tantum ammessi.

9.In presenza di 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati' gli insiemi spaziali individuati negli elaborati cartografici su base C.T.R. in scala 1:2.000 quali elementi ordinatori dello spazio pubblico sono soggetti alle seguenti



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

disposizioni:

- le insegne e le vetrine degli esercizi commerciali e dei pubblici esercizi devono contribuire alla valorizzazione del contesto urbano di riferimento, attraverso il ricorso a soluzioni equilibrate ed armoniche per dimensioni, materiali, colorazioni, tecniche di illuminazione e progetto grafico;
- l'illuminazione pubblica, l'arredo urbano, le installazioni pubblicitarie, gli spazi verdi, l'uso e la sistemazione del suolo pubblico sono oggetto di specifica pianificazione e progettazione da parte dell'Amm./ne Comunale, anche mediante predisposizione di appositi strumenti di settore.

Nelle 'schede di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato alle presenti norme sono contenute ulteriori indicazioni di dettaglio per la caratterizzazione e/o riqualificazione dello spazio pubblico.

Inoltre la proprietà di cui trattasi viene individuata nella Tavola 5 (Classificazione degli edifici esistenti) del Regolamento Urbanistico come CLASSE 3 EDIFICI E/O COMPLESSI EDILIZI DI INTERESSE STORICO TESTIMONIALE IN RAPPORTO AGLI ASSETTI TERRITORIALI DI ORIGINE RURALE normata dall'art. 120 delle Norme Tecniche d'Attuazione che così recita:

**ART. 120 - CLASSE 3 - EDIFICI E/O COMPLESSI EDILIZI DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE IN RAPPORTO AGLI ASSETTI TERRITORIALI DI ORIGINE RURALE**

1.È attribuita la Classe 3 agli edifici e/o complessi edilizi originati dalla strutturazione urbana della città e che costituiscono, nella loro configurazione tipologica ed architettonica nonché nella localizzazione, distribuzione e negli allineamenti, elementi o porzioni di fronti caratterizzanti la struttura della città, ovvero testimonianze significative dell'organizzazione urbana.

Vi rientrano edifici e/o complessi edilizi analoghi a quelli di Classe 2, ma di minore rilevanza morfotipologica, nonché fabbricati i cui caratteri originari risultano in parte alterati da successive trasformazioni. Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 3 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R. in scala 1:2.000.

2.Categorie di intervento edilizio:



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

Sugli edifici e/o complessi edilizi di Classe 3 sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:

1. manutenzione ordinaria e straordinaria, in coerenza con gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'immobile;
2. restauro e risanamento conservativo;
3. ristrutturazione edilizia 'R1' ed 'R2', nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo.
4. ristrutturazione edilizia 'R3' esclusivamente nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui all'Art. 25, comma 2, delle presenti norme.

Fermi restando i limiti di superficie utile abitabile (Sua) per ciascuna unità abitativa, è consentito il frazionamento in più unità immobiliari, purché realizzato con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento.

Non è consentita la realizzazione di balconi e terrazze di qualsivoglia tipologia, ivi comprese quelle a tasca.

È ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela di cui al presente articolo.

3. La realizzazione di cantine, vani accessori e/o volumi tecnici interrati o seminterrati entro la proiezione dell'edificio soprastante.

La realizzazione di cantine e volumi tecnici interrati o seminterrati fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento, con possibilità di eccedere la sagoma della proiezione dell'edificio entro il limite massimo del 20% della superficie utile lorda del piano interrato o seminterrato di riferimento.

Ove compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento, sono consentite un tantum le seguenti addizioni funzionali, come definite dalle presenti norme:

a) addizioni funzionali necessarie per la costruzione dei servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente, per i soli edifici con volume (V) inferiore a mc 400 che ne siano sprovvisti, ed a condizione che l'intervento non comporti un incremento superiore a mq 8,00 di superficie utile lorda (Sul) per edificio;



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

b) addizioni funzionali eventualmente necessarie per l'adeguamento alle vigenti disposizioni igienico-sanitarie di pubblici esercizi legittimamente insediati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, a condizione che:

- l'incremento complessivo non superi i mq 12,00 di superficie utile lorda (Sul) per edificio;
- le consistenze aggiuntive non siano visibili dalla pubblica via;
- non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme che regolano i singoli tessuti.

4. Ferme restando eventuali limitazioni e/o prescrizioni, sono ammesse le destinazioni d'uso previste per i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali.

5. I progetti edilizi debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti sotto il profilo storico, morfologico e paesaggistico, attraverso appropriate modalità di intervento e accurata scelta dei materiali e delle tecniche costruttive, in coerenza con gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'immobile.

6. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni per il verde privato soggetto a tutela:

1. le aree di pertinenza, comunque configurate, non possono essere frazionate attraverso recinzioni o separazioni fisiche permanenti.

2. ove non contrastanti con la tutela degli elementi di invarianza, possono tuttavia essere realizzate dal Regolamento Edilizio opere facilmente reversibili finalizzate alla delimitazione di aree di pertinenza di singole unità immobiliari, fermi restando l'unitarietà della progettazione degli interventi necessari ed il rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dell'area;

3. devono essere conservate le componenti storiche della strutturazione urbana eventualmente presenti nelle aree di pertinenza (pavimentazioni, arredi, vegetazione, etc.), che devono costituire il riferimento fondamentale e condizionante per eventuali interventi di risistemazione coerente;

4. gli interventi relativi alle componenti stabili di arredo degli spazi aperti (pavimentazioni, illuminazione, cancellate, etc.) devono prevedere l'impiego di materiali appropriati e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio o del complesso edilizio;

5. per eventuali nuovi impianti arborei e arbustivi è prescritto il ricorso alle specie autoctone e/o tipiche del paesaggio locale definite dal Regolamento Edilizio.



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

7.Ferme restando le competenze degli enti ed organismi preposti alla tutela dei beni culturali e del paesaggio, il Regolamento Edilizio può dettare ulteriori disposizioni ad integrazione e specificazione delle prescrizioni di cui al presente articolo.

**Inoltre ricade nella:**

- Tavola di classificazione acustica come classe IV Aree di intensa attività umana;
- Tav. A - Carta della Pericolosità Geomorfologica come "AREE URBANIZZATE NON RILEVATE";
- Tav. B - Carta della Pericolosità Idraulica come "AREE A PERICOLOSITÀ IDRAULICA MOLTO ELEVATA";
- Tav. C - Carta della Vulnerabilità delle Falde come "AREE URBANIZZATE NON RILEVATE";

(Il tutto fatto salvo Errori e/o Omissioni)

\*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*

- Appezamento di terreno (SEMINATIVO), sito nel Comune di Massa Marittima - Podere Poggio Monchierino (GR), catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune, **foglio 189, particella 152**, qualità Seminativo, classe 4°, superficie ha 00 are 24 ca 71, reddito dominicale Euro 1,91, reddito agrario Euro 2,55;
- Appezamento di terreno (RELITTO STRADE), sito nel Comune di Massa Marittima - Podere Poggio Monchierino (GR), catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune, **foglio 189, particella 167**, qualità Relitto Strade, superficie ha 00 are 00 ca 55;
- Appezamento di terreno (RELITTO STRADE), sito nel Comune di Massa Marittima - Podere Poggio Monchierino (GR), catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune, **foglio 189, particella 168**, qualità Relitto Strade, superficie ha 00 are 07 ca 04;
- Appezamento di terreno (PASCOLO CESPUGLIATO), sito nel Comune di Massa Marittima - Podere Poggio Monchierino (GR), catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune, **foglio 189, particella 171**, qualità Pascolo Cespugliato, classe 2°, superficie ha 00 are 00 ca 11, reddito dominicale Euro 0,01, reddito agrario Euro 0,01;



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

- Appezamento di terreno (PASCOLO CESPUGLIATO), sito nel Comune di Massa Marittima - Podere Poggio Monchierino (GR), catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune, **foglio 189, particella 172**, qualità Pascolo Cespugliato, classe 2°, superficie ha 00 are 00 ca 70, reddito dominicale Euro 0,01, reddito agrario Euro 0,01;
- Appezamento di terreno (PASCOLO CESPUGLIATO), sito nel Comune di Massa Marittima - Podere Poggio Monchierino (GR), catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune, **foglio 189, particella 174**, qualità Pascolo Cespugliato, classe 2°, superficie ha 00 are 29 ca 62, reddito dominicale Euro 0,46, reddito agrario Euro 0,46;
- Appezamento di terreno (SEMINATIVO), sito nel Comune di Massa Marittima - Podere Poggio Monchierino (GR), catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune, **foglio 189, particella 178**, qualità Seminativo, classe 4°, superficie ha 00 are 36 ca 62, reddito dominicale Euro 2,84, reddito agrario Euro 3,78;
- Appezamento di terreno (SEMINATIVO ARBORATO), sito nel Comune di Massa Marittima - Podere Poggio Monchierino (GR), catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune, **foglio 189, particella 181**, qualità Seminativo Arborato, classe 3°, superficie ha 00 are 06 ca 72, reddito dominicale Euro 1,39, reddito agrario Euro 1,39;
- Appezamento di terreno (SEMINATIVO ARBORATO), sito nel Comune di Massa Marittima - Podere Poggio Monchierino (GR), catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune, **foglio 189, particella 182**, qualità Seminativo Arborato, classe 3°, superficie ha 00 are 28 ca 92, reddito dominicale Euro 5,97, reddito agrario Euro 5,97;
- Appezamento di terreno (SEMINATIVO), sito nel Comune di Massa Marittima - Podere Poggio Monchierino (GR), catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune, **foglio 189, particella 184**, qualità Seminativo, classe 4°, superficie ha 00 are 55 ca 52, reddito dominicale Euro 4,30, reddito agrario Euro 5,73;
- Appezamento di terreno (FABBRICATO URBANO DA ACCERTARE), sito nel Comune di Massa Marittima - Podere Poggio Monchierino (GR), catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune, **foglio 189, particella 185**, superficie ha 00 are 09 ca 60.



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

Effettuate le opportune indagini, esaminati il Piano Strutturale (approvato con Delibera C.C. n. 66 del 19.09.2003), il Regolamento Urbanistico (approvato con Delibera C.C. n. 48 del 30/07/2007), nonché il Regolamento Edilizio, vigenti sul territorio comunale di Massa Marittima, si rileva che la proprietà di cui trattasi ricadente nelle Tavola 05 viene normata dall'art. 52 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente.

**Inoltre:**

- ricade in zona sottoposta a **Vincolo Idrogeologico**;
- ricade in zona sottoposta a vincolo di cui all'Art. 142, comma 1, lettera g) del D.Lgs. n. 42/2004 "**Terreni coperti da foreste e da boschi**";
- ricade nella carta della Fattibilità Geologica in territorio aperto e in **pericolosità bassa "Classe 2"**;
- ricade nella carta della Pericolosità Geologica in **pericolosità bassa "Classe 2"**;
- relativamente al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.) del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale, la particella 184 ricade parte in **Classe PAI Distretto 3 Classe PAI-RTPFE** - Decreto Deperimetrazione n. 52 del 16/10/2020;
- Le particelle d'interesse **non insistono su aree percorse da incendi** (D.L. n°332 del 30/08/1993).

**(Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica "Allegato 7")**

**6. QUESITO N. 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, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico - edilizia da richiedere agli uffici pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati, indicando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

**6.1 SITUAZIONE EDILIZIA**

A seguito di indagini effettuate presso il Comune di Follonica, al fine di accertare l'eventuale presenza di pratiche edilizie inerenti le proprietà di cui



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

trattasi, è emerso che per le stesse sono state rilasciati i seguenti titoli autorizzativi:

- Unità immobiliare (MAGAZZINO), sita nel Comune di Follonica (GR), Via del Turismo n. 379 - Follonica Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 22, particella 408, sub 1**, zona censuaria 1, cat. C/2, classe 3°, consistenza 258 mq., rendita Euro 799,47, Piano Terra;
- 1) Concessione Edilizia n. 1059 del 16/07/1993 prot. n. 18683 del 23/09/1992 (Pratica n. 9278/1992) per la costruzione di un capannone da adibire a magazzino in Via del Turismo rilasciata al Sig.
  - 2) Attestazione di Agibilità prot. n. 819 del 14/01/2003 (Agibilità n. 1/2003).

\*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*

- Unità immobiliare (NEGOZIO), sita nel Comune di Follonica (GR), Via IV Novembre n. 7/9 - Follonica Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 25, particella 147, sub 26**, zona censuaria 1, cat. C/1, classe 10°, consistenza 106 mq., rendita Euro 5.999,99, Piano Terra;
- 1) Attestazione di conformità in sanatoria n. A/15/782 del 27/10/2015 (Pratica n. 782/2015) per opere eseguite in difformità dai titoli abilitativi legittimi (Denuncia di Inizio Attività Edilizia n. 346/08 e variante di consistenza finale del 10/06/08 Prot. n. 12799) consistenti in modifiche interne ed esterne realizzate nell'unità immobiliare a destinazione commerciale rilasciata alla
  - 2) C.I.L.A. prot. n. 17331 del 26/05/2016 (Pratica n. 666/2016) per opere di modifiche interne presentata a nome di Stassio Carla in qualità di affittuaria;
  - 3) D.I.A. prot. n. 17330 del 26/05/2016 (Pratica n. 667/2016) per modifica prospetto finestra in porta finestra ad arco presentata a nome di Stassio Carla in qualità di affittuaria;



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

- 4) D.I.A. prot. n. 23335 del 14/07/2016 (Pratica n. 841/2016) per realizzazione di struttura in legno con copertura a tenda presentata a nome di Stassio Carla in qualità di affittuaria;
- 5) Attestazione di agibilità prot. n. 28995 del 13/09/2016 (Agibilità n. 973/2016) per mancanza agibilità fondo commerciale a tenda presentata a nome di Stassio Carla in qualità di affittuaria;
- 6) D.I.A. (Pratica n. 680/2019) per modifiche interne fondo commerciale presentata a nome di

\*\*\*\*\*

- Appezamento di terreno (FABBRICATO URBANO DA ACCERTARE), sito nel Comune di Massa Marittima - Podere Poggio Monchierino (GR), catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune, **foglio 189, particella 185**, superficie ha 00 are 09 ca 60;

Durante le operazioni di sopralluogo lo scrivente C.T.U. ha rinvenuto in situ un rudere con pertinenze di dimensioni variabili che, stante la presenza di vegetazione infestante, non è stato possibile rilevare. Detto rudere e le relative pertinenze non sono altresì rappresentate nelle mappe catastali in atti.

A seguito di un accurato controllo della storia di questi ruderi si è potuto constatare la sua presenza nelle mappe d'impianto realizzate dal catasto negli anni 30 circa. Come si evince nella predetta mappa d'impianto i ruderi vengono identificati con la originaria particella 57 e nel suo complesso è denominato "PODERE POGGIO MONCHIERINO".

Considerata la data della stesura della mappa d'impianto si può asserire che la sua costruzione sia legittima in quanto realizzata in data antecedente al 1 settembre 1967.

Questi potrebbero essere ricostruiti, fatta salva diversa interpretazione degli enti competenti, applicando il comma 1 lettera h) punto 4 e lettera i) dell'art. 134 della L.R.T. n. 65/2014 di seguito riportati:

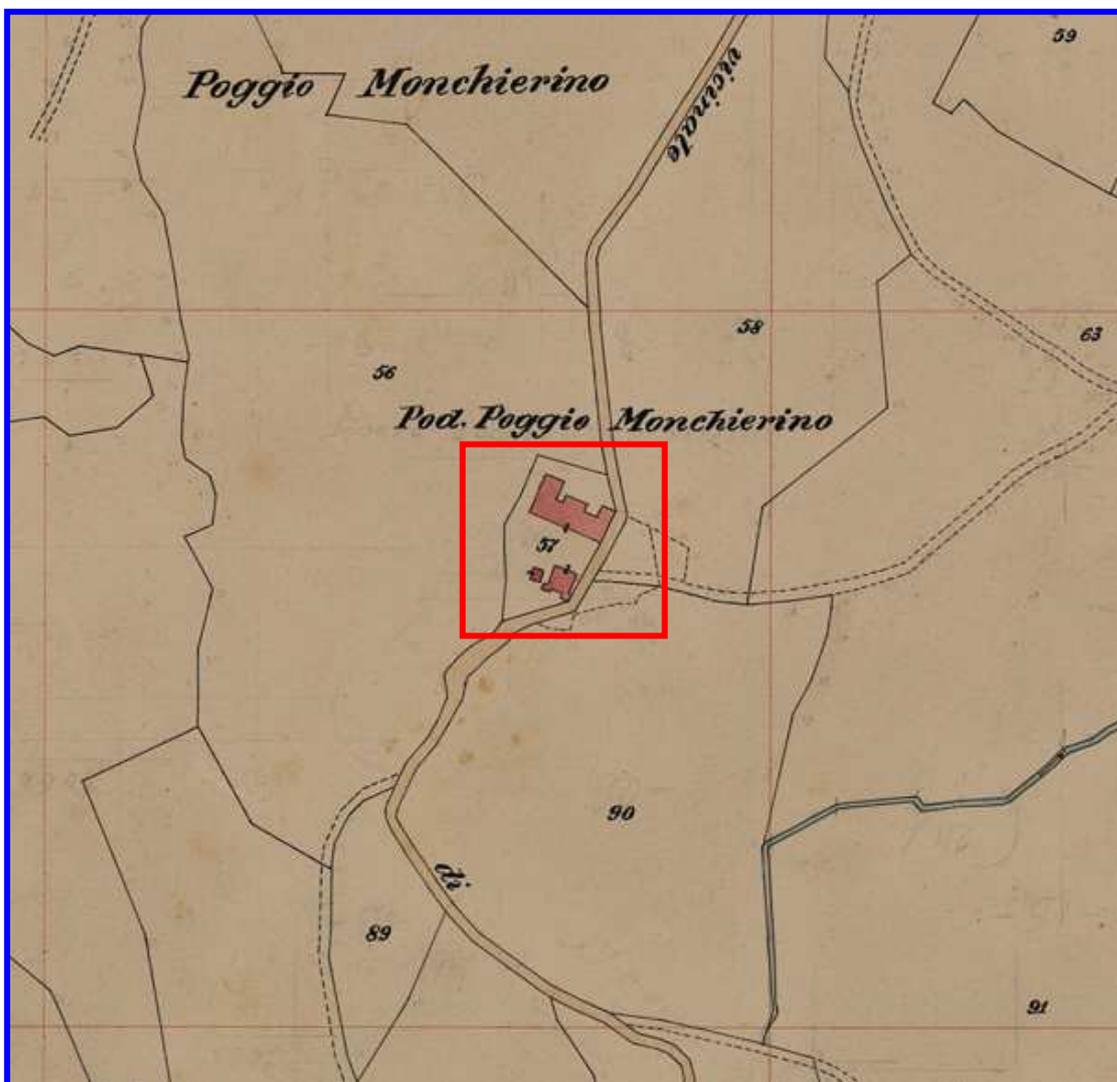
**Art. 134 comma 1, lettera h) punto 4):** *“interventi di ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, attraverso interventi di ricostruzione. Se eseguiti su immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice o, fatte salve le previsioni legislative, su immobili ricadenti*



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

*all'interno delle zone omogenee A di cui al d.m. 1444/1968 o ad esse assimilate dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica, gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria complessiva;"*

**Art. 134 comma 1, lettera i):** *“gli interventi di ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, diversi da quelli di cui alla lettera h), numero 4”.*



Mappa d'impianto foglio 189 - Massa Marittima

**(Vedi Documentazione Urbanistica "Allegato 2")**



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

**6.2 COMPARAZIONE SITUAZIONE URBANISTICO/EDILIZIA - STATO DEI LUOGHI**

A seguito di indagini effettuate presso il Comune di Follonica, al fine di accertare l'eventuale presenza di pratiche edilizie inerenti le proprietà di cui trattasi, è emerso che:

- Unità immobiliare (MAGAZZINO), sita nel Comune di Follonica (GR), Via del Turismo n. 379 - Follonica Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 22, particella 408, sub 1**, zona censuaria 1, cat. C/2, classe 3°, consistenza 258 mq., rendita Euro 799,47, Piano Terra;

Ponendo a confronto lo stato attuale dei luoghi con la documentazione urbanistica RILASCIATA che è stato possibile reperire, si evidenziano difformità nella proprietà oggetto della presente relazione peritale meglio identificate nelle planimetrie allegate.

Le difformità riscontrate tra lo stato attuale dei luoghi e lo stato legittimo consistono in modifiche prospettiche con diversa collocazione di finestre e portelloni d'ingresso, diversa distribuzione degli spazi interni compresa la diversa ubicazione dei pilastri e realizzazione ex novo di un piano primo soppalcato (di superficie sensibilmente ridotta rispetto al piano terra) posto all'interno dell'involucro edilizio e quindi senza aumento della volumetria assentita. Nel suddetto piano primo è stata realizzata una zona soppalcata che si affaccia sul vuoto interno al magazzino e due vani destinati ad ufficio, il tutto a servizio dell'immobile assentito. Nella corte esclusiva sono stati posti in essere due container ed una baracca in lamiera per il deposito di materiali.

*(Vedi Elaborati Grafici - Rilievo - Stato Sovrapposto "Allegato 3 e 4")*

\*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*

- Unità immobiliare (NEGOZIO), sita nel Comune di Follonica (GR), Via IV Novembre n. 7/9 - Follonica Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 25, particella 147, sub 26**, zona censuaria 1, cat. C/1, classe 10°, consistenza 106 mq., rendita Euro 5.999,99, Piano Terra;



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

Ponendo a confronto lo stato attuale dei luoghi con la documentazione urbanistica RILASCIATA che è stato possibile reperire, si evidenziano difformità nella proprietà oggetto della presente relazione peritale meglio identificate nelle planimetrie allegate.

Le difformità riscontrate tra lo stato attuale dei luoghi e lo stato legittimo consistono nella modifica prospettica della porta finestra dei vani ripostiglio/retro negozio e lievi modifiche alla distribuzione degli spazi interni.

**(Vedi Elaborati Grafici - Rilievo - Stato Sovrapposto "Allegato 3 e 4")**

\*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*

- Appezamento di terreno (SEMINATIVO), sito nel Comune di Massa Marittima - Podere Poggio Monchierino (GR), catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune, **foglio 189, particella 184**, qualità Seminativo, classe 4°, superficie ha 00 are 55 ca 52, reddito dominicale Euro 4,30, reddito agrario Euro 5,73;



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020



Come si evince dalla foto aerea e dalla foto scattata in loco sopra riportate, sull'appezzamento di terreno precedentemente evidenziato è presente una roulotte priva di titoli legittimanti.

6.3

**REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO/EDILIZIA**

Rilevato quanto ai precedenti punti ed alla luce delle vigenti normative, si indica:

- L'unità immobiliare (MAGAZZINO), sita nel Comune di Follonica (GR), Via del Turismo n. 379 - Follonica Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 22, particella 408, sub 1**, zona censuaria 1, cat. C/2, classe 3°, consistenza 258 mq., rendita Euro 799,47, Piano Terra, come **NON CONFORME E ILLEGITTIMA** da un punto di vista urbanistico-edilizio.

Per le difformità descritte si ritiene che sia necessaria la demolizione del piano primo in quanto costituisce aumento della superficie utile.

**N.B.:** Per sanare tale difformità è necessario conoscere l'epoca dell'intervento (non conosciuta dallo scrivente CTU) in quanto, ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. n. 65/2014, è necessario avere la conformità urbanistica sia alle norme vigenti all'epoca dell'intervento sia alle norme vigenti al momento della presentazione dell'istanza.



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

Dovranno altresì essere rimossi i due container e la baracca in lamiera posti nella corte esclusiva in quanto costituiscono aumento di superficie e volume.

Per quanto concerne le altre difformità si ritiene possibile, fatta salva diversa interpretazione degli enti competenti, ed opportuna una regolarizzazione che può aver luogo tramite presentazione di procedura di sanatoria (Attestazione di conformità) ai sensi della legge vigente in materia, con applicazione all'attualità dell'art. 36 D.P.R. 380/01 e dell'art. 209 L.R.T. 65/2014 o ai sensi dell'art. 136 della L.R.T. 65/2014 e successive modifiche e integrazioni. La sanzione pecuniaria irrogata dall'amministrazione comunale sarà non inferiore a €. 1.000,00, dovranno essere conteggiate a parte le spese tecniche per la predisposizione delle pratiche.

*Detto quanto sopra è opportuno precisare che tali difformità NON COMPROMETTONO, sotto il profilo urbanistico, LA VENDITA DEI BENI, situazioni eventualmente superabili da un eventuale aggiudicatario, fatta salva diversa interpretazione dell'ufficio competente.*

\*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*

Rilevato quanto ai precedenti punti ed alla luce delle vigenti normative, si indica:

- Unità immobiliare (NEGOZIO), sita nel Comune di Follonica (GR), Via IV Novembre n. 7/9 - Follonica Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 25, particella 147, sub 26**, zona censuaria 1, cat. C/1, classe 10°, consistenza 106 mq., rendita Euro 5.999,99, Piano Terra, come **NON CONFORME E ILLEGITTIMA** da un punto di vista urbanistico-edilizio.

Per le difformità descritte si ritiene possibile, fatta salva diversa interpretazione degli enti competenti, ed opportuna una regolarizzazione che può aver luogo tramite presentazione di procedura di sanatoria (Attestazione di conformità) ai sensi della legge vigente in materia, con applicazione all'attualità dell'art. 36 D.P.R. 380/01 e dell'art. 209 L.R.T. 65/2014 o ai sensi dell'art. 136 della L.R.T. 65/2014 e successive modifiche e integrazioni. La sanzione pecuniaria irrogata dall'amministrazione comunale sarà non inferiore a €. 1.000,00, dovranno essere



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

conteggiate a parte le spese tecniche per la predisposizione delle pratiche.

Detto quanto sopra è opportuno precisare che tali difformità NON COMPROMETTONO, sotto il profilo urbanistico, LA VENDITA DEI BENI, situazioni eventualmente superabili da un eventuale aggiudicatario, fatta salva diversa interpretazione dell'ufficio competente.

\*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*

Rilevato quanto ai precedenti punti ed alla luce delle vigenti normative, si indica:

- Appezamento di terreno (SEMINATIVO), sito nel Comune di Massa Marittima - Podere Poggio Monchierino (GR), catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune, **foglio 189, particella 184**, qualità Seminativo, classe 4°, superficie ha 00 are 55 ca 52, reddito dominicale Euro 4,30, reddito agrario Euro 5,73, come **NON CONFORME E ILLEGITTIMA** da un punto di vista urbanistico-edilizio.

Per le difformità descritte si ritiene necessaria la rimozione della roulotte in quanto costituisce aumento di superficie e volume.

Detto quanto sopra è opportuno precisare che tali difformità NON COMPROMETTONO, sotto il profilo urbanistico, LA VENDITA DEI BENI, situazioni eventualmente superabili da un eventuale aggiudicatario, fatta salva diversa interpretazione dell'ufficio competente.

## 7. QUESITO N. 7

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

### 7.1 DIVISIONE IN LOTTI

Viste le caratteristiche dei beni in esecuzione si ritiene dar luogo a **N. 3 LOTTI** di vendita e così come di seguito costituiti:



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

**LOTTO N. 1:**

Proprietà sita nel comune di Follonica in Via del Turismo n. 379 - Follonica Città, formata da lotto edificato su cui insiste un fabbricato destinato a magazzino. Questo è composto al piano terra da ampio locale destinato a magazzino avente altezza interna di ml. 6,75, ufficio avente altezza interna di ml. 2,60, altro magazzino avente altezza interna di ml. 2,85 e bagno con relativo antibagno avente altezza interna di ml. 2,40; al piano primo, raggiungibile tramite una scala interna, da una zona soppalcata con affaccio sul magazzino sottostante avente altezza interna di ml. 3,85 e due vani ad uso ufficio, uno con altezza interna di ml 2,40 ed uno di ml 2,70.

Detti locali hanno una **superficie lorda** complessiva di circa **mq. 351,75** di cui mq. 272,16 al Piano Terra e mq. 79,59 al Piano Primo (livello che dovrà essere demolito), mentre la **superficie utile** è di circa **mq. 324,97**.

L'immobile sopra descritto è inoltre asservito da una **corte esclusiva** di **mq. 1.527,81** circa con due accessi carrabili uno su Via del Turismo ed uno su Via dell'Edilizia e destinata sia per la sosta auto sia per lo stoccaggio merci.

- Identificativi catastali attuali:  
Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 22, particella 408, sub 1**, zona censuaria 1, cat. C/2, classe 3°, consistenza 258 mq., rendita Euro 799,47, Piano Terra;
- Confini catastali attuali:  
lato nord con edificio intestato alla  
(Catasto Fabbricati - foglio 22 - particella 312 - sub 2e 3); lato est con Via dell'Edilizia intestata a Comune di Follonica (Catasto Terreni - foglio 22- particella Strade); lato sud con Via del Turismo intestata a Comune di Follonica (Catasto Terreni - foglio 22 - particella Strade); lato ovest con edificio intestato a (Catasto Fabbricati - foglio 22 - particella 197 - sub 2, 9 e 10); salvo E. e se altri;
- Quota di proprietà: **piena proprietà per 1/1**;
- Stato d'uso: **LIBERO**.

\*\*\*\*\*



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

**LOTTO N. 2:**

Proprietà sita nel comune di Follonica in Via del IV Novembre n. 7/9 - Follonica Città, destinata a negozio. E' ubicata al piano terra di un più ampio fabbricato con ingresso tramite due accessi diretti su Via IV Novembre n. 7 e 9 ed è formata da due porzioni, una posta nel più ampio fabbricato ed una posta distaccata rispetto al precedente ma collegata tramite una corte esclusiva.

La porzione principale è composta da magazzino, laboratorio, negozio, disimpegno, ripostiglio, retro negozio e n. 2 bagni, il tutto con altezza interna variabile da ml. 2,80 a ml. 3,40; la porzione secondaria è composta da n. 2 cantine ed un bagno con altezza interna di ml. 2,45. Questa risulta altresì asservita da una **corte esclusiva di mq. 40,38, da una tettoia di mq. 16,33** e da un sottoscala.

Detti locali hanno una **superficie lorda** complessiva di circa **mq. 157,56**, mentre la **superficie utile** è di circa **mq. 124,52**.

- Identificativi catastali attuali:  
Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 25, particella 147, sub 26**, zona censuaria 1, cat. C/1, classe 10°, consistenza 106 mq., rendita Euro 5.999,99, Piano Terra;
- Confini catastali attuali:  
lato nord con corte con fabbricato intestato a più persone (Catasto Fabbricati - foglio 25 - particella 145); lato est con magazzino intestato a  
(Catasto Fabbricati - foglio 25 - particella 147 - sub 11);  
lato sud con Via IV Novembre intestata a Comune di Follonica (Catasto Fabbricati - foglio 25 - particella Strade); lato ovest con corte fabbricato intestato a più persone (Catasto Fabbricati - foglio 25 - particella 148 - sub );  
salvo E. e se altri;
- Quota di proprietà: **piena proprietà per 1/1**;
- Stato d'uso: **LIBERO**.

\*\*\*\*\*

**LOTTO N. 3:**

Proprietà sita nel comune di Massa Marittima in Località Podere Monchierino composta da vari appezzamenti di terreno con sovrastante rudere e pertinenze di vecchia costruzione.



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

La proprietà, **di complessivi mq. 20.011** (ha 2 are 00 ca 11), è composta da diversi appezzamenti di terreno di varie qualità colturali di cui mq. 11.685 (ha 01 are 16 ca 85) in SEMINATIVO, mq. 3.564 (ha 00 are 35 ca 64) in SEMINATIVO ARBORATO, mq. 759 (ha 00 are 7 ca 59) in RELITTO STRADA, mq. 3.043 (ha 00 are 30 ca 43) in PASCOLO CESPUGLIATO e mq. 960 (ha 00 are 9 ca 60) in FABBRICATO URBANO DA ACCERTARE.

Durante le operazioni di sopralluogo lo scrivente C.T.U. ha rinvenuto in situ un rudere con pertinenze di dimensioni variabili dei quali si è potuto constatare la loro presenza nelle mappe d'impianto catastale. Nella predetta mappa d'impianto i ruderi vengono identificati con la originaria particella 57 e nel suo complesso è denominato "PODERE POGGIO MONCHIERINO". La superficie in pianta (misurata sull'estratto di mappa anzidetto) del **fabbricato principale** è di **mq. 195,84** circa mentre le **pertinenze** sono di **mq. 48,12** circa e **mq. 9,92** circa (vedi schema).

- Identificativi catastali attuali:

Catasto Terreni del medesimo comune al **foglio 189**:

- **particella 152**, qualità Seminativo, classe 4°, superficie ha 00 are 24 ca 71, reddito dominicale Euro 1,91, reddito agrario Euro 2,55);
- **particella 167**, qualità Relitto Strade, superficie ha 00 are 00 ca 55;
- **particella 168**, qualità Relitto Strade, superficie ha 00 are 07 ca 04;
- **particella 171**, qualità Pascolo Cespugliato, classe 2°, superficie ha 00 are 00 ca 11, reddito dominicale Euro 0,01, reddito agrario Euro 0,01;
- **particella 172**, qualità Pascolo Cespugliato, classe 2°, superficie ha 00 are 00 ca 70, reddito dominicale Euro 0,01, reddito agrario Euro 0,01;
- **particella 174**, qualità Pascolo Cespugliato, classe 2°, superficie ha 00 are 29 ca 62, reddito dominicale Euro 0,46, reddito agrario Euro 0,46;
- **particella 178**, qualità Seminativo, classe 4°, superficie ha 00 are 36 ca 62, reddito dominicale Euro 2,84, reddito agrario Euro 3,78;
- **particella 181**, qualità Seminativo Arborato, classe 3°, superficie ha 00 are 06 ca 72, reddito dominicale Euro 1,39, reddito agrario Euro 1,39;
- **particella 182**, qualità Seminativo Arborato, classe 3°, superficie ha 00 are 28 ca 92, reddito dominicale Euro 5,97, reddito agrario Euro 5,97;
- **particella 184**, qualità Seminativo, classe 4°, superficie ha 00 are 55 ca 52, reddito dominicale Euro 4,30, reddito agrario Euro 5,73;



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

- **particella 185**, qualità Fabbricato urbano da accertare, superficie ha 00 are 09 ca 60;
- Confini catastali attuali:  
lato nord con appezzamento di terreno intestato a \_\_\_\_\_ (Catasto Fabbricati - foglio 189 - particella 170/175/166/179); lato est con appezzamento di terreno intestato a Tosi Giulio (Catasto Terreni - foglio 189 - particella 179/180); lato sud con appezzamento di terreno intestato a \_\_\_\_\_ (Catasto Terreni - foglio 189 - particella 180/183/169/176); lato ovest con appezzamento di terreno intestato a \_\_\_\_\_ (Catasto Terreni - foglio 189 - particella 176/173); salvo E. e se altri;
- Quota di proprietà: **piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni**;
- Stato d'uso: **LIBERO**.

**8. QUESITO N. 8**

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

**8.1 DIVISIBILITA' DEI BENI**

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, sito in Via del Turismo n. 379 - Follonica (GR) ed identificato al Catasto Fabbricati del medesimo comune al **foglio 22, particella 408, sub 1**, risulta pignorato come piena proprietà per 1/1 e **non risulta divisibile in natura**.

\*\*\*\*\*

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, sito in Via IV Novembre n. 7/9 - Follonica (GR) ed identificato al Catasto Fabbricati del medesimo comune al **foglio 25, particella 147, sub 26**, risulta pignorato come piena proprietà per 1/1 e **non risulta divisibile in natura**.

\*\*\*\*\*



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

Gli appezzamenti di terreno oggetto della presente esecuzione immobiliare, siti in località Podere Poggio Monchierino - Comune di Massa Marittima (GR) ed identificati al Catasto Fabbricati del medesimo comune al **foglio 189, particelle 152,167,168, 171, 172, 174, 178, 181, 182, 184 e 185**, risultano pignorati come piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni e **non risultano divisibili in natura**.

## 9. QUESITO N. 9

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

### 9.1 STATO LOCATIVO

A seguito d'indagine presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Grosseto, sulla proprietà oggetto di pignoramento:

- Sull'unità immobiliare (MAGAZZINO), sita nel Comune di Follonica (GR), Via del Turismo n. 379 - Follonica Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 22, particella 408, sub 1**, zona censuaria 1, cat. C/2, classe 3°, consistenza 258 mq., rendita Euro 799,47, Piano Terra, **NON RISULTA** pendente alcun contratto di locazione riferibile, pertanto la stessa è da ritenersi **LIBERA** da un punto di vista estimativo.

\*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*

- Sull'unità immobiliare (NEGOZIO), sita nel Comune di Follonica (GR), Via IV Novembre n. 7/9 - Follonica Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 25, particella 147, sub 26**, zona censuaria 1, cat. C/1, classe 10°, consistenza 106 mq., rendita Euro 5.999,99, Piano Terra, **RISULTA** registrato presso l'ufficio di Grosseto (TNZ) il



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

contratto di locazione n. 2280 serie 3 del 29/03/2011 avente durata dal 01/03/2011 al 28/02/2017.

Tenuto conto che il contratto di locazione risulta scaduto, che durante le fasi sopralluogo l'immobile si presentava in corso di ristrutturazione a seguito di pratica edilizia presentata dall'esecuta (D.I.A.

Pratica n. 680/2019 per modifiche interne) e che ai medesimi sopralluoghi era presente il quale rappresentante della stessa, l'immobile è da ritenersi **LIBERO** da un punto di vista estimativo.

\*\*\*\*\*

- Sull'appezzamento di terreno (SEMINATIVO), sito nel Comune di Massa Marittima - Podere Poggio Monchierino (GR), catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune, **foglio 189, particella 152**, qualità Seminativo, classe 4°, superficie ha 00 are 24 ca 71, reddito dominicale Euro 1,91, reddito agrario Euro 2,55;
- Sull'appezzamento di terreno (RELITTO STRADE), sito nel Comune di Massa Marittima - Podere Poggio Monchierino (GR), catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune, **foglio 189, particella 167**, qualità Relitto Strade, superficie ha 00 are 00 ca 55;
- Sull'appezzamento di terreno (RELITTO STRADE), sito nel Comune di Massa Marittima - Podere Poggio Monchierino (GR), catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune, **foglio 189, particella 168**, qualità Relitto Strade, superficie ha 00 are 07 ca 04;
- Sull'appezzamento di terreno (PASCOLO CESPUGLIATO), sito nel Comune di Massa Marittima - Podere Poggio Monchierino (GR), catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune, **foglio 189, particella 171**, qualità Pascolo Cespugliato, classe 2°, superficie ha 00 are 00 ca 11, reddito dominicale Euro 0,01, reddito agrario Euro 0,01;
- Sull'appezzamento di terreno (PASCOLO CESPUGLIATO), sito nel Comune di Massa Marittima - Podere Poggio Monchierino (GR), catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune, **foglio 189, particella 172**, qualità Pascolo Cespugliato, classe 2°, superficie ha 00 are 00 ca 70, reddito dominicale Euro 0,01, reddito agrario Euro 0,01;



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

- Sull'appezzamento di terreno (PASCOLO CESPUGLIATO), sito nel Comune di Massa Marittima - Podere Poggio Monchierino (GR), catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune, **foglio 189, particella 174**, qualità Pascolo Cespugliato, classe 2°, superficie ha 00 are 29 ca 62, reddito dominicale Euro 0,46, reddito agrario Euro 0,46;
- Sull'appezzamento di terreno (SEMINATIVO), sito nel Comune di Massa Marittima - Podere Poggio Monchierino (GR), catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune, **foglio 189, particella 178**, qualità Seminativo, classe 4°, superficie ha 00 are 36 ca 62, reddito dominicale Euro 2,84, reddito agrario Euro 3,78;
- Sull'appezzamento di terreno (SEMINATIVO ARBORATO), sito nel Comune di Massa Marittima - Podere Poggio Monchierino (GR), catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune, **foglio 189, particella 181**, qualità Seminativo Arborato, classe 3°, superficie ha 00 are 06 ca 72, reddito dominicale Euro 1,39, reddito agrario Euro 1,39;
- Sull'appezzamento di terreno (SEMINATIVO ARBORATO), sito nel Comune di Massa Marittima - Podere Poggio Monchierino (GR), catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune, **foglio 189, particella 182**, qualità Seminativo Arborato, classe 3°, superficie ha 00 are 28 ca 92, reddito dominicale Euro 5,97, reddito agrario Euro 5,97;
- Sull'appezzamento di terreno (SEMINATIVO), sito nel Comune di Massa Marittima - Podere Poggio Monchierino (GR), catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune, **foglio 189, particella 184**, qualità Seminativo, classe 4°, superficie ha 00 are 55 ca 52, reddito dominicale Euro 4,30, reddito agrario Euro 5,73;
- Sull'appezzamento di terreno (FABBRICATO URBANO DA ACCERTARE), sito nel Comune di Massa Marittima - Podere Poggio Monchierino (GR), catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune, **foglio 189, particella 185**, superficie ha 00 are 09 ca 60...

...NON RISULTA pendente alcun contratto di locazione riferibile, pertanto gli stessi sono da ritenersi **LIBERI** da un punto di vista estimativo

**(Vedi Attestazione Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Grosseto "Allegato 6")**



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

**10. QUESITO N. 10**

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

**10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE**

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

**11. QUESITO N. 11**

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

**11.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'**

La proprietà oggetto della presente memoria risulta **libera** da vincoli, diritti e/o servitù di qualsivoglia natura ad eccezione di quanto indicato al quesito n. 5.

**12. QUESITO N. 12**

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

**12.1 STIMA E VALUTAZIONE**

Nella consapevolezza di fornire stima nell'ambito particolare di una esecuzione immobiliare, alla data odierna si ritiene opportuno determinare il valore del



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

bene in perizia tramite "procedimento sintetico comparativo", operando così come di seguito indicato:

- a) individuazione, tramite indagini di mercato, del valore medio attuale per unità di misura (mq/mc) di immobili equiparabili per tipologia a quello in oggetto, risultanti all'attualità in perfette condizioni manutentive e situati nella medesima zona;
- b) correzione del valore di riferimento, come sopra individuato, in funzione delle condizioni oggettive rilevate in sito;
- c) correzione della superficie commerciale in funzione delle destinazioni d'uso rilevate in sito;
- d) determinazione del valore dell'immobile in esecuzione come prodotto tra valore/mq e superficie commerciale, eventualmente decurtato di eventuali oneri da sostenere.

**Determinazione punto a):** Valore medio attuale di mercato rilevato per immobili equiparabili per tipologia a quello in oggetto e risultanti all'attualità in perfette condizioni manutentive (nuovi o pari al nuovo in quanto interessati da completa ristrutturazione):

- **Lotto n. 1**  
€. 950,00/mq di sup. commerciale lorda locali ad uso magazzino/artigianale;
- **Lotto n. 2**  
€. 2.000,00/mq di sup. commerciale lorda locali ad uso negozio;
- **Lotto n. 3**  
€. 10.000,00/ha di sup. bosco o equiparata in quanto non coltivata;  
€. 850,00/mq. di sup. rudere in stato di degrado strutturale;

**Determinazione punto b):** Valori modificati con l'adozione di coefficienti correttivi individuati in funzione delle condizioni oggettive rilevate in sito:

- **Lotto n. 1**  
€. 950,00/mq x 0,95 (epoca di costruzione) x 0,95 (condizioni strutturali) x 0,90 (stato di conservazione, manutenzione e finitura) x 0,975 (incidenza spessore murature su effettiva superficie utile locali) = **752,35 €/mq** di sup. commerciale lorda locali ad uso magazzino/artigianale;

\*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

▪ **Lotto n. 2**

€. 2.000,00/mq x 0,90 (epoca di costruzione) x 0,95 (condizioni strutturali) x 0,90 (stato di conservazione, manutenzione e finitura) x 0,95 (incidenza spessore murature su effettiva superficie utile locali) = **1.462,05 €/mq** di sup. commerciale lorda locali ad uso negozio;

**Determinazione punto c):** Valori modificati con l'adozione di coefficienti correttivi individuati in funzione delle destinazioni d'uso rilevate in sito:

▪ **Lotto n. 1**

- Magazzino	mq.	272,16	x	1,00	=	mq.	272,16	
- Corte	mq.	1.527,81	x	0,10	=	<u>mq.</u>	<u>152,78</u>	
<b>Superficie Commerciale</b>							<b>mq.</b>	<b>424,94</b>

\*la superficie utile al piano primo non è oggetto di valutazione perché da demolire

\*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*

▪ **Lotto n. 2**

- Negozio	mq.	113,81	x	1,00	=	mq.	113,81	
- Cantine/bagno (corpo secondario)	mq.	38,65	x	0,80	=	mq.	30,95	
- Sottoscala	mq.	5,10	x	0,25	=	mq.	1,28	
- Tettoia	mq.	16,33	x	0,35	=	mq.	5,72	
- Corte	mq.	40,38	x	0,15	=	<u>mq.</u>	<u>6,06</u>	
<b>Superficie Commerciale</b>							<b>mq.</b>	<b>157,82</b>

**Determinazione punto d):** Valore dell'immobile calcolato come prodotto tra valore/mq, così come sopra determinato, e superficie commerciale rilevata:

▪ **Lotto n. 1**

752,35 €/mq. x 424,94 mq. = €. 319.703,61 **Totale Valore di Mercato**  
per superficie lorda locali ad  
uso magazzino/artigianale

Lo scrivente, ricavato il valore commerciale del bene, ritiene di dover conteggiare la somma forfettaria di €. 15.000,00 necessaria per la demolizione del piano primo e per rimuovere i due container ed una baracca.



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

€ 319.703,61 - € 15.000,00 = € 304.703,61

Inoltre si ritiene di poter applicare una riduzione forfetaria pari al 10% rispetto al valore di mercato indicato, in quanto trattasi di vendita coattiva vista anche la particolarità della destinazione d'uso e del mercato immobiliare ad essa collegata.

€ 304.703,61 - 10% = € 274.233,25 = **€ 274.000,00 in cifra tonda**  
**Piena Proprietà per 1/1**

\*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*

▪ **Lotto n. 2**

1.462,05 €/mq. x 157,82 mq. = € 230.740,73 **Totale Valore di Mercato**  
 per superficie lorda locali ad  
 uso negozio

Lo scrivente, ricavato il valore commerciale del bene, ritiene di poter applicare una riduzione forfetaria pari al 10% rispetto al valore di mercato indicato, in quanto trattasi di vendita coattiva vista anche la particolarità della destinazione d'uso e del mercato immobiliare ad essa collegata.

€ 230.740,73 - 10% = € 207.666,66 = **€ 208.000,00 in cifra tonda**  
**Piena Proprietà per 1/1**

▪ **Lotto n. 3**

10.000,00 €/ha x 2,0011 ha = € 20.011,00  
 850,00 €/mq. x 253,88 mq. = € 215.1798,00 **Totale Valore di Mercato**  
 per superficie bosco o  
 equiparata in quanto non  
 coltivata e rudere in stato di  
 degrado strutturale

**Toale                    € 235.809,00**



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

Lo scrivente, ricavato il valore commerciale del bene, ritiene di dover conteggiare la somma forfettaria di €. 3.000,00 necessaria per rimuovere la roulotte.

€. 235.809,00 - €. 3.000,00 = €. 232.809,00

Inoltre si ritiene di poter applicare una riduzione forfettaria pari al 10% rispetto al valore di mercato indicato, in quanto trattasi di vendita coattiva vista anche la particolarità della destinazione d'uso e del mercato immobiliare ad essa collegata.

€. 232.809,00 - 10% = € 209.528,10 = **€ 210.000,00 in cifra tonda**  
**Piena Proprietà per 1/1 in regime**  
**di separazione dei beni**

\*\*\* Si indica, infine, ritenendolo utile dato di riferimento, il VALORE CATASTALE delle unità immobiliari di cui trattasi, così come calcolabile in base alla vigente normativa:

**VALORE CATASTALE****LOTTO N. 1**

- Magazzino (F. 22 p.lla 408 sub 1) (Rendita + 5%) x 60 = € (799,47 + 5%) x 60 = €. **50.366,64**

**LOTTO N. 2**

- Negozio (F. 25 p.lla 147 sub 26) (Rendita + 5%) x 40,8 = € (5.999,99 + 5%) x 40,8 = €. **257.039,59**

**LOTTO N. 3**

- Seminativo (F.189 p.lla 152)	(Rendita + 25%) x 90 =	€. (1,91 + 25%) x 90 =	€. <b>215,10</b>
- Relitto Strada (F.189 p.lla 167)	(Rendita + 25%) x 90 =	€. (0,00 + 25%) x 90 =	€. <b>0,00</b>
- Relitto Strada (F.189 p.lla 168)	(Rendita + 25%) x 90 =	€. (0,00 + 25%) x 90 =	€. <b>0,00</b>
- Pascolo Cesp. (F.189 p.lla 171)	(Rendita + 25%) x 90 =	€. (0,01 + 25%) x 90 =	€. <b>1,17</b>
- Pascolo Cesp. (F.189 p.lla 172)	(Rendita + 25%) x 90 =	€. (0,01 + 25%) x 90 =	€. <b>1,17</b>
- Pascolo Cesp. (F.189 p.lla 174)	(Rendita + 25%) x 90 =	€. (0,46 + 25%) x 90 =	€. <b>51,75</b>
- Seminativo (F.189 p.lla 178)	(Rendita + 25%) x 90 =	€. (2,84 + 25%) x 90 =	€. <b>319,50</b>
- Semin. Arbor. (F.189 p.lla 181)	(Rendita + 25%) x 90 =	€. (1,39 + 25%) x 90 =	€. <b>156,42</b>
- Semin. Arbor. (F.189 p.lla 182)	(Rendita + 25%) x 90 =	€. (5,97 + 25%) x 90 =	€. <b>671,67</b>
- Seminativo. (F.189 p.lla 184)	(Rendita + 25%) x 90 =	€. (4,30 + 25%) x 90 =	€. <b>483,75</b>
- F.U. da Accer. (F.189 p.lla 185)	(Rendita + 25%) x 90 =	€. (0,00 + 25%) x 90 =	€. <b>0,00</b>



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

**12.2 VALORE LOTTO - PREZZO BASE****LOTTO N. 1:**

Proprietà sita nel comune di Follonica in Via del Turismo n. 379 - Follonica Città, formata da lotto edificato su cui insiste un fabbricato destinato a magazzino. Questo è composto al piano terra da ampio locale destinato a magazzino avente altezza interna di ml. 6,75, ufficio avente altezza interna di ml. 2,60, altro magazzino avente altezza interna di ml. 2,85 e bagno con relativo antibagno avente altezza interna di ml. 2,40; al piano primo, raggiungibile tramite una scala interna, da una zona soppalcata con affaccio sul magazzino sottostante avente altezza interna di ml. 3,85 e due vani ad uso ufficio, uno con altezza interna di ml 2,40 ed uno di ml 2,70.

Detti locali hanno una **superficie lorda** complessiva di circa **mq. 351,75** di cui mq. 272,16 al Piano Terra e mq. 79,59 al Piano Primo (livello che dovrà essere demolito), mentre la **superficie utile** è di circa **mq. 324,97**.

L'immobile sopra descritto è inoltre asservito da una **corte esclusiva** di **mq. 1.527,81** circa con due accessi carrabili uno su Via del Turismo ed uno su Via dell'Edilizia e destinata sia per la sosta auto sia per lo stoccaggio merci.

- Identificativi catastali attuali:  
Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 22, particella 408, sub 1**, zona censuaria 1, cat. C/2, classe 3°, consistenza 258 mq., rendita Euro 799,47, Piano Terra;
- Confini catastali attuali:  
lato nord con edificio intestato alla  
. (Catasto Fabbricati - foglio 22 - particella 312 - sub 2e 3); lato est con Via dell'Edilizia intestata a Comune di Follonica (Catasto Terreni - foglio 22- particella Strade); lato sud con Via del Turismo intestata a Comune di Follonica (Catasto Terreni - foglio 22 - particella Strade); lato ovest con edificio intestato a (Catasto Fabbricati - foglio 22 - particella 197 - sub 2, 9 e 10); salvo E. e se altri;
- Quota di proprietà: **piena proprietà per 1/1**;
- Stato d'uso: **LIBERO**.

**PREZZO BASE DEL LOTTO****€ 274.000,00****DICONSI: EURO DUECENTOSETTANTAQUATTROMILA/00**

\*\*\*\*\*



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

**LOTTO N. 2:**

Proprietà sita nel comune di Follonica in Via del IV Novembre n. 7/9 - Follonica Città, destinata a negozio. E' ubicata al piano terra di un più ampio fabbricato con ingresso tramite due accessi diretti su Via IV Novembre n. 7 e 9 ed è formata da due porzioni, una posta nel più ampio fabbricato ed una posta distaccata rispetto al precedente ma collegata tramite una corte esclusiva.

La porzione principale è composta da magazzino, laboratorio, negozio, disimpegno, ripostiglio, retro negozio e n. 2 bagni, il tutto con altezza interna variabile da ml. 2,80 a ml. 3,40; la porzione secondaria è composta da n. 2 cantine ed un bagno con altezza interna di ml. 2,45. Questa risulta altresì asservita da una **corte esclusiva di mq. 40,38, da una tettoia di mq. 16,33** e da un sottoscala.

Detti locali hanno una **superficie lorda** complessiva di circa **mq. 157,56**, mentre la **superficie utile** è di circa **mq. 124,52**.

- Identificativi catastali attuali:  
Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 25, particella 147, sub 26**, zona censuaria 1, cat. C/1, classe 10°, consistenza 106 mq., rendita Euro 5.999,99, Piano Terra;
- Confini catastali attuali:  
lato nord con corte con fabbricato intestato a più persone (Catasto Fabbricati - foglio 25 - particella 145); lato est con magazzino intestato a  
(Catasto Fabbricati - foglio 25 - particella 147 - sub 11);  
lato sud con Via IV Novembre intestata a Comune di Follonica (Catasto Fabbricati - foglio 25 - particella Strade); lato ovest con corte fabbricato intestato a più persone (Catasto Fabbricati - foglio 25 - particella 148 - sub );  
salvo E. e se altri;
- Quota di proprietà: **piena proprietà per 1/1**;
- Stato d'uso: **LIBERO**.

**PREZZO BASE DEL LOTTO****€. 208.000,00****DICONSI: EURO DUECENTOOTTOMILA/00**

\*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

**LOTTO N. 3:**

Proprietà sita nel comune di Massa Marittima in Località Podere Monchierino composta da vari appezzamenti di terreno con sovrastante rudere e pertinenze di vecchia costruzione.

La proprietà, **di complessivi mq. 20.011** (ha 2 are 00 ca 11), è composta da diversi appezzamenti di terreno di varie qualità colturali di cui mq. 11.685 (ha 01 are 16 ca 85) in SEMINATIVO, mq. 3.564 (ha 00 are 35 ca 64) in SEMINATIVO ARBORATO, mq. 759 (ha 00 are 7 ca 59) in RELITTO STRADA, mq. 3.043 (ha 00 are 30 ca 43) in PASCOLO CESPUGLIATO e mq. 960 (ha 00 are 9 ca 60) in FABBRICATO URBANO DA ACCERTARE.

Durante le operazioni di sopralluogo lo scrivente C.T.U. ha rinvenuto in situ un rudere con pertinenze di dimensioni variabili dei quali si è potuto constatare la loro presenza nelle mappe d'impianto catastale. Nella predetta mappa d'impianto i ruderi vengono identificati con la originaria particella 57 e nel suo complesso è denominato "PODERE POGGIO MONCHIERINO". La superficie in pianta (misurata sull'estratto di mappa anzidetto) del **fabbricato principale** è di **mq. 195,84** circa mentre le **pertinenze** sono di **mq. 48,12** circa e **mq. 9,92** circa (vedi schema).

- Identificativi catastali attuali:

Catasto Terreni del medesimo comune al **foglio 189**:

- **particella 152**, qualità Seminativo, classe 4°, superficie ha 00 are 24 ca 71, reddito dominicale Euro 1,91, reddito agrario Euro 2,55);
- **particella 167**, qualità Relitto Strade, superficie ha 00 are 00 ca 55;
- **particella 168**, qualità Relitto Strade, superficie ha 00 are 07 ca 04;
- **particella 171**, qualità Pascolo Cespugliato, classe 2°, superficie ha 00 are 00 ca 11, reddito dominicale Euro 0,01, reddito agrario Euro 0,01;
- **particella 172**, qualità Pascolo Cespugliato, classe 2°, superficie ha 00 are 00 ca 70, reddito dominicale Euro 0,01, reddito agrario Euro 0,01;
- **particella 174**, qualità Pascolo Cespugliato, classe 2°, superficie ha 00 are 29 ca 62, reddito dominicale Euro 0,46, reddito agrario Euro 0,46;
- **particella 178**, qualità Seminativo, classe 4°, superficie ha 00 are 36 ca 62, reddito dominicale Euro 2,84, reddito agrario Euro 3,78;
- **particella 181**, qualità Seminativo Arborato, classe 3°, superficie ha 00 are 06 ca 72, reddito dominicale Euro 1,39, reddito agrario Euro 1,39;



Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

- **particella 182**, qualità Seminativo Arborato, classe 3°, superficie ha 00 are 28 ca 92, reddito dominicale Euro 5,97, reddito agrario Euro 5,97;
- **particella 184**, qualità Seminativo, classe 4°, superficie ha 00 are 55 ca 52, reddito dominicale Euro 4,30, reddito agrario Euro 5,73;
- **particella 185**, qualità Fabbricato urbano da accertare, superficie ha 00 are 09 ca 60;
- Confini catastali attuali:  
lato nord con appezzamento di terreno intestato a \_\_\_\_\_ (Catasto Fabbricati - foglio 189 - particella 170/175/166/179); lato est con appezzamento di terreno intestato a \_\_\_\_\_ (Catasto Terreni - foglio 189 - particella 179/180); lato sud con appezzamento di terreno intestato a \_\_\_\_\_ (Catasto Terreni - foglio 189 - particella 180/183/169/176); lato ovest con appezzamento di terreno intestato a \_\_\_\_\_ (Catasto Terreni - foglio 189 - particella 176/173); salvo E. e se altri;
- Quota di proprietà: **piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni**;
- Stato d'uso: **LIBERO**.

**PREZZO BASE DEL LOTTO****€ 210.000,00****DICONSI: EURO DUECENTODIECIMILA/00**Alla presente relazione si allegano:

- ALLEGATO 1: Documentazione catastale;
- ALLEGATO 2: Documentazione urbanistica;
- ALLEGATO 3: Elaborati Tecnici (Rilievo);
- ALLEGATO 4: Elaborati Tecnici (Stato Sovrapposto);
- ALLEGATO 5: Documentazione Fotografica;
- ALLEGATO 6: Attestazione Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Grosseto;
- ALLEGATO 7: Certificato di Destinazione Urbanistica

Grosseto, 26 Settembre 2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
**GEOM. ANDREA TERRAMOCCIA**  
 N. 892  
 Geometra  
 Terramoccia Andrea




Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

**SOMMARIO**

	Pag
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – QUESITI .....	2
PREMESSA .....	5
1. <b>QUESITO N. 1</b> .....	7
1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE .....	7
1.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI .....	8
1.3 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE .....	13
2. <b>QUESITO N. 2</b> .....	16
2.1 DESCRIZIONE STATO DEI BENI PIGNORATI .....	16
2.2 SITUAZIONE CATASTALE .....	22
3. <b>QUESITO N. 3</b> .....	51
3.1 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO .....	51
4. <b>QUESITO N. 4</b> .....	52
4.1 COMPARAZIONE SITUAZIONE CATASTALE - STATO DEI LUOGHI .....	52
5. <b>QUESITO N. 5</b> .....	54
5.1 COMPARAZIONE SITUAZIONE CATASTALE - STATO DEI LUOGHI .....	54
6. <b>QUESITO N. 6</b> .....	75
6.1 SITUAZIONE EDILIZIA .....	75
6.2 COMPARAZIONE SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA STATO DEI LUOGHI..	79
6.3 REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA .....	81
7. <b>QUESITO N. 7</b> .....	83
7.1 DIVISIONE IN LOTTI.....	83
8. <b>QUESITO N. 8</b> .....	87
8.1 DIVISIBILITA' DEI BENI .....	87
9. <b>QUESITO N. 9</b> .....	88
9.1 STATO LOCATIVO .....	88
10. <b>QUESITO N. 10</b> .....	91
10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE .....	91
11. <b>QUESITO N. 11</b> .....	91
11.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU' .....	91
12. <b>QUESITO N. 12</b> .....	91
12.1 STIMA E VALUTAZIONE .....	91
12.2 VALORE LOTTI – PREZZO BASE .....	96



## **ALLEGATI**

- ALLEGATO N. 1** Documentazione Catastale
- ALLEGATO N. 2** Documentazione Urbanistica
- ALLEGATO N. 3** Elaborati Tecnici (Rilievo)
- ALLEGATO N. 4** Elaborati Tecnici (Stato Sovrapposto)
- ALLEGATO N. 5** Documentazione Fotografica
- ALLEGATO N. 6** Attestazione Agenzia delle Entrate – Ufficio  
Territoriale di Grosseto
- ALLEGATO N. 7** Certificato di Destinazione Urbanistica

